

4^{de} WIJZIGING

Het college van burgemeester en wethouders,

gelet op artikel 2.12, lid1, sub a onder 1 en 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht jo.
artikel 4 Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht,
en artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht,

besluit vast te stellen de navolgende

Beleidsregels voor beperkte afwijkingen van het bestemmingsplan 2013, vierde wijziging



leiderdorp

Hoofdstuk 1. Aanleiding en toelichting Beleidsregels

1.1 Inleiding

Burgemeester en wethouders zijn het bevoegd gezag voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een ontwikkeling die in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt onderscheid gemaakt in gevallen waarin eerst van de gemeenteraad een besluit (verklaring van geen bedenkingen) nodig is voordat het college de omgevingsvergunning kan verlenen en gevallen waarin dat niet is vereist. In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht zijn de categorieën van gevallen genoemd waarvoor burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning kunnen verlenen zonder dat een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad moet worden gevraagd. Deze in de praktijk veelvoorkomende categorieën gevallen worden ook wel de 'planologische kruimelgevallen' genoemd. In deze beleidsnotitie wordt een toelichting gegeven wanneer het College gebruik maakt van de bevoegdheid voor deze gevallen een omgevingsvergunning te verlenen.

Aan de hand van de artikelen uit het Besluit omgevingsrecht wordt de beleidsruimte beschreven. Waar mogelijk wordt aangegeven hoe deze beleidsruimte wordt toegepast.

Beleidsregels voor het toepassen van de bevoegdheid van het college om af te wijken van het bestemmingsplan.

1.2 Aanleiding

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. De Wabo beoogt een betere en snellere dienstverlening van de overheid aan burgers en bedrijven. Door integrale vergunningverlening en handhaving ontstaat een doelmatige manier van werken.

Wie bijvoorbeeld een huis of schuur wil bouwen, verbouwen, oprichten of gebruiken, krijgt te maken met veel vergunningen en voorschriften voor wonen, ruimte en milieu met elk hun eigen criteria, procedures, ambtelijke loketten, afhandelingstermijnen, leges en toezichthouders. Door de invoering van de Wabo worden 26 vergunningen en 1600 formulieren ondergebracht in één vergunning, de zogenoemde omgevingsvergunning. Zo hebben burgers en ondernemers nog maar te maken met één vergunning, één loket, één besluit en één procedure. Bovendien kan de aanvraag digitaal worden ingediend via Omgevingsloket online (OLO).

In artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is geregeld dat voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c (activiteit strijdig met het vigerende bestemmingsplan) slechts een omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking) of in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen. Dat laatste is door het Rijk uitgewerkt in een lijst met categorieën van gevallen. Deze zijn opgenomen in artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en wordt ook wel de 'planologische kruimelregeling'¹ genoemd.

¹ De 'kruimelregeling' is de bijnaam van de categorieën van gevallen waarvoor bij ministeriële regeling is bepaald dat het college van B&W bevoegd is van bestemmingsplannen af te wijken (een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is voor die gevallen niet vereist). Omdat de lijst oorspronkelijk vooral kleine aanpassingen van bestaande bouwwerken bevatte (kruimels) is het bekend geworden als de 'kruimelregeling'.

Voor de overige gevallen (projecten die veelal grotere ruimtelijke impact hebben) geldt dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend als het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en nadat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

Hiermee maakt de Wabo afwijkingen van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan mogelijk waarvoor burgemeester en wethouders bevoegd zijn de omgevingsvergunning te verlenen zonder dat er eerst een besluit van de gemeenteraad is vereist. Voor aanvragen die passen binnen de categorieën van de kruimellijst dient het college de reguliere voorbereidingsprocedure te volgen (beslistermijn van maximaal 8 weken). Hierdoor kan sneller medewerking worden verleend aan dergelijke aanvragen dan wanneer het bestemmingsplan wordt gewijzigd. Het is tenslotte niet praktisch om voor elke afwijking het bestemmingsplan aan te passen. Dat duurt te lang en is ingewikkelder dan voor de veelal kleinere afwijkingen van het bestemmingsplan, 'kruimels', nodig is.

Het college kan bij kleinschalige ontwikkelingen afwijken het bestemmingsplan. Soms gebeurt dat op basis van regels die zijn opgenomen in het bestemmingsplan en anders op basis van de 'kruimelregeling'

1.3 Beleidsregels voor activiteiten in strijd met het bestemmingsplan

Een omgevingsvergunning voor (binnenplanse) afwijkingen van het bestemmingsplan kan worden verleend. Er is dus sprake van een bevoegdheid en geen plicht. Burgemeester en wethouders kunnen voor de uitoefening van die bevoegdheid regels vaststellen. De bevoegdheid beleidsregels vast te stellen is in art 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht opgenomen. Regels voor de uitoefening van de bevoegdheid om af te wijken van bestemmingsplan bepalingen leiden tot een eenduidige en consequente afhandeling van de aanvraag omgevingsvergunning. Bij de beoordeling van verzoeken om af te wijken van het bestemmingsplan worden de in deze nota opgenomen beleidsregels toegepast. Het beleid biedt duidelijkheid voor de aanvrager en vereenvoudigt de behandeling van de vergunning.

Consequente behandeling van aanvragen die afwijken van het bestemmingsplan door toepassing van beleidsregels.

1.4 Redenen wijziging

Op 8 maart 2016 is de tweede wijziging van de 'Beleidsregels voor beperkte afwijkingen van het bestemmingsplan 2013' (hierna: afwijkingenbeleid) door het college vastgesteld. Met de 2^e wijziging is het afwijkingenbeleid aangevuld met een driedeling in de grondhouding van het college voor het al dan niet verlenen van medewerking. Hierdoor maakt het afwijkingenbeleid duidelijk wat in principe wel, al dan niet onder voorwaarden, of op voorhand niet is toegestaan. Daarbij is een middencategorie aangebracht, 'Ja, mits', waarin het afwegingskader wordt meegegeven voor gevallen waarin onder voorwaarden kan worden meegewerkt. Het afwijkingenbeleid voor kruimelgevallen wordt stapsgewijs nader uitgewerkt indien daar aanleiding toe is. Via de 3^e wijziging van het afwijkingenbeleid zijn er 7 wijzigingen doorgevoerd die er met name op gericht waren om de toepassing van het afwijkingenbeleid voor een aantal kruimelonderdelen te verduidelijken.

Onderhavige 4^e wijziging is gericht op het stellen van een concreet beleidskader voor afwijkingen van het bestemmingsplan (specifiek voor de gebruiksverandering van gebouwen) binnen het bestemmingsplangebied 'De Baanderij'. Het bedrijventerrein De Baanderij biedt ruimte voor traditionele bedrijvigheid, waar met name in de milieucategorieën 3 en hoger sterke behoefte naar bestaat binnen de Leidse regio. Dit volgt onder andere uit een kwantitatief behoefteonderzoek van bureau Stec dat voor de Leidse regio is uitgevoerd.

Om de schaarse ruimte voor dit type bedrijvigheid te behouden is in de regio een convenant gesloten (Ruimte voor bedrijven) waarin afspraken zijn gemaakt over de transformatie van bedrijventerreinen. Hiertoe is vervolgens een regionale bedrijventerreinen-strategie vastgesteld.

Tegelijkertijd biedt het bedrijventerrein De Baanderij ruimte voor commerciële leisure-functies waar tevens behoefte naar bestaat. Deze functies geven veelal een (bij voorkeur tijdelijke) nieuwe invulling aan bedrijfspanden die vrijkomen / leegstaan. Dergelijke functiemenging komt landelijk op veel bedrijventerreinen voor.

In de Ruimtelijke structuurvisie Leiderdorp 2035 wordt dit onderschreven. Volgens de structuurvisie moet worden ingezet op het ontstaan van aantrekkelijke werklandschappen, waar deels ook menging met woonfuncties kan plaatsvinden. Dit laatste is met name aan de orde op de Baanderij, waar als accent de lokale bedrijvigheid is aangevuld met perifere detailhandel en leisure.

Gelet op deze doelstellingen kan op De Baanderij aan leisure-functies in beperkte mate (als aanvulling op de primair bestemde traditionele bedrijvigheid) ruimte worden geboden door hiervoor afwijkingen van het bestemmingsplan te faciliteren. In relatie tot de Gebiedsvisie Baanderij bij voorkeur tijdelijke afwijkingen.

Voor gebruiksverandering van gebouwen kan dit op grondslag van artikel 4 lid 9 van Bijlage II van het Bor. Aan de omgevingsvergunning kan voorts een instandhoudingstermijn worden verbonden van maximaal 10 jaar. Belangrijk aandachtspunt is dat leisure een aanvulling blijft vormen. Een objectieve begrenzing van het maximaal toelaatbare aanbod is daarom wenselijk. Dit voorkomt beslissingen die op gespannen voet staan met het gelijkheidsbeginsel / willekeur. Het is wenselijk om deze bovengrens duidelijk vast te leggen in het afwijkingenbeleid. Reden om via deze 4^e wijziging het beleid aan te vullen. De huidige beleidsregels voor de toepassing van het artikel voor gebruiksverandering van gebouwen worden aangevuld met de soorten leisure waar ruimte voor wordt geboden alsook de oppervlakte die daarvoor maximaal mag worden aangewend.

1.5 De 'kruimelregeling' samengevat

In de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) worden elf verschillende afwijkingen van het bestemmingsplan geregeld. Voor de niet-ingewijde is het misschien lastig om hieruit op te maken wat de afwijkingen zijn en welke mogelijkheden het beleid hiervoor biedt. De meest voorkomende gevallen op een rijtje:

Uitbreiding van gebouwen waaronder woningen (lid 1 en 4)

Ondanks verruiming van het vergunningsvrij bouwen² door de wetswijziging van het Bor in 2014 blijven sommige uitbreidingen aan en bij de woning nog steeds vergunningplichtig (zie toelichting in paragraaf 1.4).

Een dakkapel aan de voorzijde van de woning in een gebied waar welstand van toepassing is of een aanbouw van meer dan 4 meter aan de achterkant van de woning is vergunningplichtig. Dakopbouwen overschrijden veelal de volgens het bestemmingsplan maximaal toegestane goothoogte c.q. bouwhoogte, waardoor deze buitenplannen via onderdeel 4 van de kruimellijst kunnen worden vergund.

Onderdeel 1 zoals toegelicht in paragraaf 1.4 betreft een onderdeel waaronder ook relatief grote afwijkingen van het bestemmingsplan vallen.

² Bor Bijlage II, artikel 2 en 3

Met dat kruimelonderdeel kan een uitbreiding van een hoofdgebouw worden vergund waarbij bijvoorbeeld een extra verdieping wordt gerealiseerd. Tevens kan dit onderdeel worden gecombineerd met lid 9 (gebruiksverandering van gebouwen).

Kleine bouwwerken (lid 2 en 3)

Ook biedt de kruimelregeling de mogelijkheid tot verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen van kleine gebouwen voor nutsvoorzieningen en verkeersfuncties, zoals bijvoorbeeld transformatorgebouwen en bushokjes. De gebouwen kunnen maximaal 5 meter hoog zijn en 50m² groot. Voor bouwwerken die niet onder de categorie gebouw vallen, zoals lichtmasten, kunstwerken, geluidsschermen en dergelijke is de bouwhoogte maximaal 10 meter.

Gebruiksverandering van gebouwen (lid 9)

Eén van de belangrijkste mogelijkheden van de kruimelregeling is het toestaan van gebruik dat in strijd is met het bestemmingsplan. Daarmee kan bijvoorbeeld een leegstaand schoolgebouw gebruikt worden als kantoor of worden omgebouwd in woningen.

1.6 Binnenplanse afwijkingen in recente bestemmingsplannen

Bestemmingsplannen die recent zijn geactualiseerd zijn opgesteld met vergelijkbare regels. In die regels zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen die afgestemd zijn op de eerdere beleidsregels. Voor deze binnenplanse afwijkingsbevoegdheden is ook het college bevoegd gezag. De toepassing van die afwijkingsmogelijkheden volgt daarom hetzelfde beleidskader. Overigens kan in een bestemmingsplan gekozen zijn voor maatwerk in de binnenplanse afwijkingen die verder gaan dan deze beleidsregels omdat het specifieke bestemmingsplan hier om vraagt (bijvoorbeeld afwijkingen voor functies in het buitengebied).

In deze actualisering wordt voor een beperkt deel van deze afwijkingsmogelijkheden beleid geformuleerd. Alleen voor binnenplanse afwijkingen die een directe relatie hebben met de mogelijkheden van de kruimelregeling zijn deze beleidsregels mede van toepassing.³

Bescherming van Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Leiderdorp werkt in 2016 ook aan nieuw Erfgoedbeleid. In bestemmingsplannen is daarop al geanticipeerd door op sommige gebieden en locaties een bestemming of aanduiding 'cultuurhistorie' op te nemen. Voor die locaties is dus een extra vergunning nodig en geldt dus een aanvullend afwegingskader. De beleidsmatige invulling daarvan wordt in het Erfgoedbeleid opgenomen, voorzover dat niet al in de bestemmingsplantoelichting is opgenomen.

³ In bestemmingsplannen zijn ook andere afwijkingsregelingen, zoals bijvoorbeeld in het artikel over archeologie, opgenomen. Wellicht dat daar in een later stadium nog beleid voor nodig blijkt.

Hoofdstuk 2. Beleidsregels

2.1 Beleid voor toepassing Artikel 4, Bijlage II Bor

Bij de beoordeling van verzoeken om af te wijken van het bestemmingsplan zullen voor wat betreft de afwijkmogelijkheden zoals genoemd in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2°, Wabo de hiernavolgende beleidsregels worden toegepast. Indien het bestemmingsplan na de inwerkingtreding van dit beleid wordt gemaakt zullen de mogelijkheden die deze beleidsregels bieden daarin worden vertaald (Ofwel direct ofwel als in de vorm van binnenplanse afwijkmogelijkheden.)

In Artikel 4, Bijlage II Bor is het volgende geregeld:

Voor verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen op grond van het Besluit omgevingsrecht (artikel 4, bijlage II) in aanmerking:

1. *een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:*
 - a. *niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,*
 - b. *de oppervlakte niet meer dan 150 m²;*

Toepassing:

Aan-, uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen

Voor de toepassing onder 1 wordt onderscheid gemaakt tussen woningen en andere gebouwen. Voor woningen wordt mogelijk gemaakt, voor zover niet mogelijk vanuit het bestemmingsplan:

(vrijstaande) bijgebouwen, voorzover:

- de bebouwing ten minste 2 meter achter voorgevelrooilijn ligt, behalve voor carports, erkers, toegangsportalen en luifels (zie themabladen 'Carports' en 'Erkers, entreeportalen en luifels');
- ten minste dan 50% van het bebouwingsgebied onbebouwd blijft;
- indien de locatie is gelegen in bestemmingsplangebied Oude Dorp ten minste dan 30% van het bebouwingsgebied onbebouwd blijft;
- aanbouwen niet meer dan 4 meter diep of breed zijn, gemeten vanuit respectievelijk de achtergevel of de zijgevel van het hoofdgebouw. Voor zijgevels grenzend aan de openbare weg geldt een maximale breedte van 3,5 meter;
- de goothoogte van aan- en uitbouwen aan zij- en achtergevel niet meer is dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 meter
- de bouwhoogte van vrijstaande bouwwerken niet meer is dan 3 meter;
- indien op de locatie een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' of 'Waarde - Cultuurhistorie 2' geldt voordat de omgevingsvergunning wordt verleend advies wordt ingewonnen omtrent de gevolgen voor de cultuurhistorische waarden.

Uitbreiding van het hoofdgebouw

Voor uitbreiding van een hoofdgebouw geldt dat in beginsel wordt meegewerkt onder de navolgende voorwaarden (Ja, mits):

- a. de uitbreiding stedenbouwkundig inpasbaar is in de omgeving, er vindt geen onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld plaats;
 - b. het gebruik van de uitbreiding een ruimtelijke uitstraling heeft die zich verdraagt met de omgeving;
 - c. er geen onevenredige toename van de verkeersbelasting en de parkeerdruk in de omgeving ontstaat, de beleidsregels uit het gemeentelijk parkeerbeleid zijn van toepassing op de parkeertoetsing;
 - d. uitbreiding van een milieugevoelige functie geen onevenredige beperkingen veroorzaakt voor in de omgeving aanwezige bedrijfsfuncties;
 - e. uitbreiding van een milieugevoelige functie (bijvoorbeeld wonen of een kinderdagverblijf) milieukundig inpasbaar is met het oog op een goed woon- en leefklimaat;
 - f. uitbreiding van een milieuhinderlijke functie geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving tot gevolg heeft;
 - g. voordat de omgevingsvergunning wordt verleend zover nodig advies wordt ingewonnen bij de Omgevingsdienst West-Holland over de relevante milieuaspecten (o.a. bedrijf en milieuzonering, externe veiligheid, Wet milieubeheer, Wet natuurbescherming, Wet geluidhinder);
 - h. omliggende bebouwing, balkons en tuinen geen onevenredige schaduwhinder ondervinden door schaduwwerking, de strenge TNO-norm wordt gehanteerd voor de beoordeling of omliggende bebouwing nog voldoende zon ontvangt;
 - i. bewoners van omliggende woningen geen onevenredige hinder op privacy ondervinden door inkijk e.d;
 - j. de uitbreiding passend is in het straatbeeld qua vorm, materiaalgebruik, gevelopeningen, textuur;
 - k. bij uitbreiding van een gebouw met de functie detailhandel de uitbreiding in metrages moet passen binnen het gemeentelijke, regionale detailhandelsbeleid en provinciale detailhandelsbeleid, zo nodig wordt advies gevraagd aan de Adviescommissie Detailhandel;
 - l. bij uitbreiding van een gebouw met een milieuhinderlijke functie (bedrijfsfunctie) er wordt aangetoond dat uitbreiding van het bedrijf inpasbaar is in de omgeving (onderzoek naar 'bedrijf- en milieuzonering');
 - m. voordat de omgevingsvergunning wordt verleend advies wordt ingewonnen bij de Omgevingsdienst West-Holland ten aanzien van de milieueffecten van de uitbreiding van het bedrijf op de omgeving;
 - n. indien op de locatie een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' of 'Waarde - Cultuurhistorie 2' geldt voordat de omgevingsvergunning wordt verleend advies wordt ingewonnen omtrent de gevolgen voor de cultuurhistorische waarden;
 - o. de uitbreiding niet in strijd is met de regels uit de provinciale Omgevingsverordening Zuid-Holland.
2. *een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemde eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:*
- a. *niet hoger dan 5 m, en*
 - b. *de oppervlakte niet meer dan 50 m².*

Toepassing:

Aan dergelijke bouwwerken van algemeen nut wordt meegewerkt in overleg met de beheerder van de openbare ruimte.

3. *een bouwwerk, geen gebouw zijnde, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:*

- a. niet hoger dan 10 m , en*
- b. de oppervlakte niet meer dan 50 m².*

Toepassing:

Voor bouwwerken die voldoen aan de kenmerken van lid 3 kan vergunning worden verleend mits de noodzaak is aangetoond en de overwegingen om af te wijken zorgvuldig zijn onderbouwd.

4. *een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw;*

Toepassing:

Dakkapellen

Voor het toestaan van dakkapel zijn in de Welstandsnota Leiderdorp (2016) duidelijke criteria geformuleerd. Deze criteria voor dakkapellen vormen de uitvoeringsregels waarbinnen medewerking kan worden verleend aan een omgevingsvergunning. Op grond van de Welstandsnota Leiderdorp 2016 zijn grote gebieden aangewezen als welstandsvrij, waardoor dakkapellen aan de voorkant vergunningsvrij zijn geworden, mits ze voldoen aan de in het Besluit omgevingsrecht opgenomen situerings- en maatvoeringregels.

Dakopbouwen

Aan de uitbreiding van woningen met een extra bouwlaag wordt alleen meegewerkt als het bestaande bouwblok daar aanleiding toe geeft. Zo zijn er plekken waar de bestaande bebouwing 2 lagen zonder kap is en sinds langere tijd woningen worden uitgebreid met een kap of terugliggende dakopbouw. Als niet sprake is van een duidelijke trend moet de aanvraag worden beoordeeld aan de hand van het afwegingskader (Zie themabladen). Voor die situaties waar wel wordt meegewerkt geldt:

a. Gebouw, een woning of woongebouw zijnde

Voor dakopbouwen op hoofdgebouwen gelden de regels opgenomen in het Themablad 'Dakopbouwen op hoofdgebouwen'

b. Kap op aangebouwd of vrijstaand bijgebouw

Binnen bestemmingsplannen wordt veelal de mogelijkheid geboden om een kap op aanbouwen en/of bijgebouwen te realiseren. Voor een kap op een aan- of bijgebouw geldt het themablad 'Kap op een aan- of bijgebouw'.

Dakterrassen

Voor dakterrassen gelden de regels opgenomen in het Themablad 'Dakterrassen'

5. *een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m.*

Toepassing:

Afwijking wordt verleend overeenkomstig de beleidsnota 'randvoorwaarden bij plaatsing van antenne in Leiderdorp'.

6. *een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998.*

Toepassing:

Leiderdorp heeft geen glastuinbouwbedrijven waarvoor deze afwijking van toepassing is.

7. *een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten van een krachtens dat artikellid omschreven bewerkingsprocedé dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen;*

Toepassing:

Omdat de verwachting is dat dit zeer sporadisch voorkomt per geval bezien of aan deze mogelijkheid toepassing wordt gegeven.

8. *het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied;*

Toepassing:

Eerst moet nog ervaring worden opgedaan waar dit voor wordt gebruikt, anders dan het in de toelichting op de Bor gegeven voorbeeld van parkeren in de bestemming Groen. Voor dat voorbeeld kan op basis van nu geldend beleid zoals het Groenstructuurplan met voorkomende aanvragen worden omgegaan.

9. *het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;*

Toepassing:

De wens om voor een beperkt gebouwoppervlak ander gebruik toe te staan dan in het bestemmingsplan is opgenomen komt regelmatig voor. Voor de Leiderdorps praktijk gaat het bijvoorbeeld om het toestaan van een kantoor of winkel in een bedrijfspand. Daarnaast wordt het ook gebruikt om vormen van bedrijvigheid aan huis toe te staan op plekken waar dit nog niet in het bestemmingsplan is geregeld.

Bedrijvigheid aan huis binnen de bebouwde kom

Voor toepassing van de afwijkingsmogelijkheden voor een aan-huis-verbonden bedrijf geldt de regeling overeenkomstig nieuwe bestemmingsplannen, waarin wordt toegestaan:

Aan huis verbonden beroep of bedrijf, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlakte van de gebouwen waarbij geldt dat:

1. bedrijven maximaal in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan of bedrijven die voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
2. de activiteit alleen in de woning of aangebouwde bijgebouw mag worden uitgeoefend;
3. buitenopslag niet is toegestaan;
4. geen detailhandel of horeca is toegestaan;
5. er geen onevenredige toename van de verkeersbelasting in de omgeving mag optreden;
6. er geen onevenredige druk op de bestaande parkeermogelijkheden bij de woning en in de omgeving van de woning mag ontstaan;
7. de vestiging van een Bed & breakfast is toegestaan

Voor beroep-aan-huis geldt overigens dat deze wordt gezien als onderdeel van de woonbestemming. Daarvoor is dus geen aparte vergunning noodzakelijk. Om inzicht te geven in de reikwijdte van het begrip beroep-aan-huis is daarom in april 2013 een notitie opgesteld die als bijlage bij dit beleid is gevoegd. Voor bedrijf-aan-huis is wel een omgevingsvergunning nodig, omdat hierbij in ieder geval moet worden beoordeeld op de verkeersaspecten onder 5 en 6. Daarnaast wordt ook bekeken of de bedrijfsvoering in de woonomgeving past.

Aan huis verbonden beroep of bedrijf in een vrijstaand bijgebouw

Voor een beroep-aan-huis of bedrijf-aan-huis is daarnaast vergunning nodig als het wordt gevestigd in een vrijstaand bijgebouw. Dit onderscheid wordt gemaakt omdat hierbij het risico aanwezig is dat de bedrijfsvoering geen relatie (meer) heeft met de woonfunctie. Zo is een schuur of een garagebox die direct vanaf de openbare weg te bereiken is ook los van de woning te gebruiken. In dat geval is geen sprake van 'aan-huis-verbonden'. Daarnaast voldoen veel vrijstaande bijgebouwen ook niet aan de eisen voor verblijfsruimte. In de aanvraag moeten die aspecten dus worden meegenomen.

In bestemmingsplannen is deze mogelijkheid als een aparte afwijkmogelijkheid opgenomen. Daarvoor gelden dezelfde criteria als hierboven, met uitzondering de eis dat alleen de woning of aanbouw mag worden gebruikt. In bestemmingsplannen is daaraan toegevoegd:

- het gebruik heeft slechts een beperkte ruimtelijke uitstraling;

Voor het beoordelen van deze aanvullende voorwaarde is van belang dat het bijgebouw het karakter van een bijbehorend bouwwerk behoudt. Het bijgebouw moet dus niet door gebruik of verschijningsvorm ervaren worden als een hoofdgebouw.

Andere wijzigingen van gebruik binnen de bebouwde kom

Voor toepassing van de afwijkmogelijkheden ten aanzien van wijziging in het gebruik van gebouwen geldt dat:

- a. het nieuwe gebruik een ruimtelijke uitstraling heeft die zich verdraagt met de omgeving;
- b. er mag geen onevenredige toename van de verkeersbelasting en de parkeerdruk in de omgeving ontstaan. Het gemeentelijk parkeerbeleid is van toepassing voor de parkeertoetsing. toepassing;
- c. een omzetting van een functie naar wonen geen onevenredige beperkingen mag veroorzaken voor in de omgeving aanwezige bedrijfsfuncties ;
- d. bij omzetting van een functie in detailhandel moet de detailhandelsfunctie en uitbreiding van metrages passen binnen het gemeentelijke en regionale en provinciale detailhandelsbeleid.
- e. zo nodig wordt advies gevraagd de Adviescommissie Detailhandel;
- f. bij omzetting van een functie in bedrijfsmatige activiteiten er wordt aangetoond dat het bedrijf inpasbaar is in de omgeving (onderzoek naar 'bedrijf- en milieuzonering');
- g. bij omzetting naar een milieugevoelige functie (bijvoorbeeld wonen of een kinderdagverblijf) wordt de milieukundige inpasbaarheid, met het oog op een goed woon- en leefklimaat, aangetoond;
- h. voordat de omgevingsvergunning wordt verleend zover nodig advies wordt ingewonnen bij de Omgevingsdienst West-Holland over de relevante milieuaspecten (o.a. bedrijf en milieuzonering, externe veiligheid, Wet milieubeheer, Wet natuurbescherming, Wet geluidhinder);
- i. de functieverandering niet in strijd is met de regels uit de provinciale Omgevingsverordening Zuid-Holland.

Aanvulling wijzigingen van gebruik binnen de bebouwde kom op Bedrijventerrein De Baanderij ten behoeve van vestiging van leisure functies.

Aan leisure-functies gesitueerd op bedrijventerrein De Baanderij wordt medewerking verleend indien het bruto-vloeroppervlakte op de begane grondlaag in totaal (hieronder wordt verstaan het totale oppervlakte van de legaal gevestigde leisure-functies op de begane grondlaag van bedrijfspanden) niet meer bedraagt dan 6.500 m². In relatie tot de Gebiedsvisie Baanderij wordt in beginsel enkel medewerking verleend aan tijdelijke afwijkingen. Aan de omgevingsvergunning kan een instandhoudingstermijn worden verbonden van maximaal 10 jaar.

Onder leisure-functies worden de volgende functies verstaan:

- kleinschalige basisleisure
- doelgerichte leisure, waarbij het accent ligt op de vermaaksfunctie.

Voor een nadere toelichting van deze functies wordt verwezen naar de in dit beleid geformuleerde begripsbepalingen.

Onder bovengenoemde functies wordt in ieder geval **niet** verstaan:

- grootschalige sport- en wellnessvoorzieningen
- horeca en uitgaansfuncties;
- casino's, clubhuizen en erotisch getinte functies.

Horeca- en uitgaansfuncties worden **niet** onder leisure geschaard waar in beginsel medewerking aan wordt verleend.

10. het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;*
- b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden,*
- c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en*
- d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was;*

Toepassing:

Geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het wijzigen van het gebruik van een recreatiewoning voor permanente bewoning.

11. ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

Toepassing:

Omdat de verwachting is dat dit zeer sporadisch voorkomt wordt per geval beoordeeld of aan deze mogelijkheid toepassing wordt gegeven.

2.2. Begrippen

Voor het beleid gelden de begrippen zoals opgenomen in artikel 1 van Bijlage II van het Bor, met als uitzondering het daar opgenomen begrip voor het 'bebouwingsgebied', alsook de volgende begrippen:

bebouwingsgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen

aan huis verbonden beroep

zie bijlage 1

aan huis verbonden bedrijf

zie bijlage 1

Bed & breakfast

een kleinschalige overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een Bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis en/of bijbehorende gebouwen en wordt geëxploiteerd door de huurders of eigenaren van het betreffende huis.

Bezonningsstudie op basis van TNO-norm

Om te kunnen beoordelen of sprake is van 'onevenredige hinder door schaduwwerking' is meestal een bezonningsstudie nodig. In de bezonningsstudie wordt de huidige situatie vergeleken met de te vergunnen situatie. Voor de aanvaardbaarheid kan in de meeste gevallen de 'lichte' TNO-norm worden gebruikt.

TNO norm bezonning – licht en streng

Er bestaan in Nederland geen formele wettelijke normen en eisen ten aanzien van de bezonning voor bebouwing. Gemeentes zijn daarom vrij om een eigen invulling te geven aan de eisen omtrent bezonning. Wel zijn er normen van TNO; een lichte norm en de strenge norm.

Om het toetsen aan deze norm mogelijk te maken is er een vast meetpunt bepaald. De bezonning wordt gemeten in het midden van de vensterbank aan de binnenzijde van het glas in de woonkamer op een hoogte van 75 cm boven het peil van de afgewerkte vloer van de betreffende verdieping.

De lichte norm

Een gebouw voldoet aan de lichte norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. Daarbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt.

De strenge norm

Om te voldoen aan de streng norm moet er in de periode van 21 januari tot en met 22 november bezonning mogelijk zijn gedurende drie uren per etmaal. Ook hierbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt.

Kleinschalige basis-leisure

Kleinschalige (sport-)voorzieningen ten behoeve van het welzijn, ontspanning en vermaak zoals een kleinschalig fitness-centrum of een dansschool, kleinschalige wellness faciliteiten.

Doelgerichte leisure, waarbij het accent ligt op de vermaaksfunctie.

Indoorspeelvoorzieningen, sport en spel, zoals paintball, lasergame, klimmuur, indoortrampoline. Hieronder worden grootschalige reguliere sportvoorzieningen (zoals tennis, padel en grootschalige fitnesscentra) **niet** begrepen.

2.3 Inwerkingtreding

Dit beleid treedt in werking op de eerste dag na de dag waarop zij op grond van de Algemene wet bestuursrecht is bekendgemaakt.

2.4 Titel

Het beleid kan worden aangehaald met de citeertitel: "Beleidsregels voor beperkte afwijkingen van het bestemmingsplan 2013, 4^{de} wijziging"

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Leiderdorp op 16 maart 2021 .



De burgemeester
L.M. Driessen-Jansen



De secretaris.
H. Romeijn

Bijlage 1: Beroep aan huis - een nadere verkenning

1. Inleiding

Een beroep aan huis kan door een ondernemer zonder vergunning gestart worden. Beroepen die aan huis uitgeoefend kunnen worden, zijn de zelfstandige of vrije beroepen, zoals bijvoorbeeld een fysiotherapeut. Er zijn wel voorwaarden verbonden aan een beroep aan huis en ook is er een verschil tussen een beroep of een bedrijf aan huis. In deze notitie wordt dit nader toegelicht.

2. Jurisprudentie

Hoofregel: Beroep aan huis valt binnen de woonbestemming

In de bestemmingsplannen is de bepaling opgenomen dat het verboden is gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de woonbestemming. Een ander gebruik dan wonen is dan niet toegestaan.

In vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is bepaald dat het vestigen van een vrij beroep niet strijdig is met de woonbestemming en dus geen nadere toestemming vereist. Hierbij geldt overigens wel de belangrijke voorwaarde dat de woonbestemming in overwegende mate gehandhaafd moet blijven. Voor andere ondergeschikte vormen van aan huis verbonden beroepen of bedrijven (niet zijnde een vrij beroep) geldt op grond van jurisprudentie dat aan de hand van de aard, omvang en intensiteit per geval moet worden bezien of de bedrijvigheid al dan niet in strijd is met de woonbestemming.

3. Beleid en bestemmingsplannen

Regels voor de vestiging van beroep en bedrijf aan huis worden opgenomen in bestemmingsplannen. In de meest recente bestemmingsplannen binnen Leiderdorp (W4, De Hoven, De Bloemerd) is het beroep aan huis geregeld door enerzijds de definitie, waarbij is gesteld dat de ruimtelijke uitwerking en uitstraling in overeenstemming moet zijn met de woonfunctie, anderzijds door een oppervlaktebeperking tot 30% op te leggen:

- Definitie

Het uitoefenen van een vrij of zelfstandig beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op persoonlijk, zakelijk, administratief, educatief, juridisch, medisch, therapeutisch, ontwerptechnisch, kunstzinnig gebied, of daarmee gelijk te stellen activiteiten, waaronder een atelier, kapper, schoonheidsspecialiste, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruiker(st), dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is en waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

- Beperking oppervlakte tot 30% in de bestemming Wonen

"De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

b. aan huis verbonden beroep in de woning, c.q. aan- of uitbouw, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlakte van de gebouwen."



4. Criteria beroep aan huis

Verschil beroep en bedrijf aan huis

Een vrij of zelfstandig beroep is iets anders dan een bedrijfsmatige activiteit. Een bedrijfsmatige activiteit is in strijd met de woonbestemming. Dit betekent dat dan een omgevingsvergunning nodig is. Hiervoor wordt getoetst aan de gestelde voorwaarden in het bestemmingsplan en aan de overige regelgeving, zoals bijvoorbeeld het bouwbesluit. Een beroep aan huis wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning, zoals hierboven in de definitie omschreven. Ondersteunende functies om dit beroep uit te oefenen (bijv. administratief medewerker of assistent) zijn mogelijk binnen een beroep aan huis. Zodra echter meer mensen dit beroep in de woning gaan uitoefenen (niet zijnde: gebruikers van de woning), is er sprake van een bedrijfsmatige activiteit.

Bijvoorbeeld: een bewoner kan als kapper een beroep aan huis hebben, zodra hier echter meerdere mensen als kapper werkzaam zijn, betreft het een bedrijfsmatige activiteit als kapsalon waarvoor een vergunning aangevraagd moet worden. Ook een huisarts kan zijn beroep aan huis uitoefenen.

Een huisartspraktijk daarentegen is niet mogelijk als beroep aan huis, maar kan via een vergunning voor een bedrijf aan huis wel mogelijk gemaakt worden (binnen de gestelde voorwaarden).

Regels

Regels kunnen slechts aangeven hoe wij binnen de jurisprudentie invulling geven aan de vraag wanneer sprake is van een ruimtelijke uitwerking of uitstraling die met de woonfunctie in overeenstemming is. Hier ligt nog enige interpretatievrijheid, al zal de Raad van State in beroepszaken het eindoordeel geven over de toepassing daarvan. Het gebruik van een limitatieve lijst voor beroepen aan huis is daarom niet effectief en beperkt houdbaar. In plaats van een limitatieve lijst te gebruiken is een lijst met algemene criteria die als toetsingskader kunnen dienen om te bepalen of een beroep aan huis kan worden toegestaan bij de woonfunctie.

Op basis van de definitie, zoals ook opgenomen in de bestemmingsplannen, volgen hieronder de aspecten en criteria die van belang zijn bij een beroep aan huis:

a. Het uitoefenen van een vrij of zelfstandig beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten ..

Hierbij kan gedacht worden aan: op persoonlijk, zakelijk, administratief, educatief, juridisch, medisch, therapeutisch, ontwerptechnisch, kunstzinnig gebied, of daarmee gelijk te stellen activiteiten, waaronder een atelier, kapper, schoonheidsspecialiste;

b. ...dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er..bewoner(s) met hoofdverblijf in de woning;

c. ...dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is..

d. ...en waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt..

kleinschalige functie van ondergeschikte betekenis, de woning behoudt overwegend de woonfunctie; max. 30% van het vloeroppervlakte van de gebouwen;

e. ...en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Ruimtelijke uitstraling en visuele aspecten:

- De woning moet als woning herkenbaar blijven.
- De activiteit mag alleen inpandig worden uitgeoefend (buitenopslag is niet toegestaan).
- Opschriften c.q. naamaanduidingen met betrekking tot de beroepsactiviteit dienen beperkt te zijn en in overeenstemming met het woonkarakter.
- (Licht)reclame is niet toegestaan.

Ruimtelijke uitwerking:

- Verkeer en parkeren: het uitoefenen van de beroepsmatige activiteit mag niet leiden tot een onaanvaardbare aantrekking van verkeer en/of parkeeroverlast voor de omgeving.
- Geen detailhandel of horeca

Afwijkingenbeleid – themablad carports

Definitie

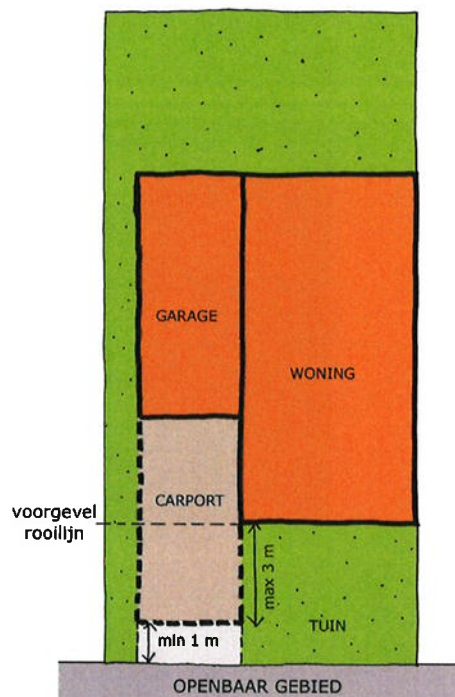
Carports zijn overkappingen, zonder wanden, gebouwd om één of meer auto's te stallen.

Drie categorieën aanvraag van een carport zijn te onderscheiden:

1. carports worden in principe vergund. (Ja)
2. afwegingskaders voor een afwijkende carport. (Mits)
3. carports worden in principe geweigerd. (Nee)

1. In principe vergunnen, wanneer

- carport is gesitueerd naast of achter de woning binnen bestemming wonen, of
- carport is gesitueerd naast en deels voor de woning binnen de bestemming tuin onder de volgende voorwaarden:
 - carport komt vóór een garage, niet hoger dan de garage en een maximale hoogte van 3 meter
 - gelegen naast het hoofdgebouw
 - niet meer dan 3 meter voor de voorgevelrooilijn
 - 1 meter uit het openbaar gebied
 - passend bij architectuur van het hoofdgebouw



2. Afwegingskader bij afwijkende carports

- carport komt vóór een garage, of óp een bestaande opstelplaats op het zij- of voorerf
- niet hoger dan garage, en een maximale hoogte van 3m
- carports vormen geen aaneengesloten bebouwing
- carport dient qua vorm, materiaalgebruik en volume te passen in het straatbeeld, en sluit aan op de architectuur van het hoofdgebouw
- eerder vergunde carports in hetzelfde bouwblok gelden als precedent.

3. In principe weigeren

- carport geheel voor de voorgevel bij een rijwoning¹

¹ Op sommige plekken was/is in het bestemmingsplan geregeld dat carports mogelijk zijn. Bijvoorbeeld in wijk de Leyhof, aan de Dijkwacht. Op die plekken wordt de carport getoetst aan de voorbeelden die er al zijn.

Toegepaste carports in Leiderdorp:

De volgende typen carports zijn momenteel toegepast in Leiderdorp:

A. Ontworpen als onderdeel van de woning



✓

C. Gekoppeld aan achtererf/zijerf



D. In de voortuin bij rijwoning



2

B. Gekoppeld aan garage op de oprit



Afwijkingenbeleid - themablad erkers en entreeportalen/luifels in het voor- of zijerfgebied

Deze beleidsregels hebben betrekking op erkers en entreeportalen/luifels in het voor- of zijerfgebied, die afwijken van het bestemmingsplan, doordat ze voorzien zijn in de bestemming Tuin.

Definities

Erkers zijn specifieke uitbouwen aan de gevel, van een beperkte omvang en in verhouding tot de massa van het betreffende gebouw een ondergeschikte toevoeging. Erkers zijn rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk en dienen ter vergroting van de woonruimte. Erkers kunnen zowel op de begane grond als op de verdieping worden gerealiseerd. Bij hoekwoningen of vrijstaande woningen zijn hoekerkers mogelijk.

Entreeportalen zijn specifieke uitbouwen aan de gevel, van een beperkte omvang, ten behoeve van een extra (grote) portaal bij de toegang van de woning.

Een **luifel** is een overkapping aan de gevel, zonder wanden, gekoppeld aan een entree.

Erkers, entreeportalen en luifels zijn vergunningplichtig. Voor deze bouwwerken, indien zij buiten de bestemming wonen vallen, gelden onderstaande categorieën.

Toetsen van aanvraag volgens ja, mits, nee-principe

Drie categorieën aanvraag van erkers, entreeportalen en luifels zijn te onderscheiden:

1. die in principe worden vergund. (Ja)
2. afwegingskaders voor een afwijkende erkers, entreeportalen en luifels. (Mits)
3. die in principe worden geweigerd. (Nee)

Erkers

1. In principe vergunnen, als

- a. als erker gebouwd wordt aan het hoofdgebouw
- b. de oppervlakte maximaal 5 m² bedraagt
- c. niet dieper is dan 1,5 meter
- d. afstand tot de perceelgrens minimaal 1 meter is
- e. bouwhoogte maximaal de eerste bouwlaag van het aangrenzende hoofdgebouw is, plus 0,3 meter
- f. niet breder dan:
 - indien het bestaande raamkozijn wordt benut, de breedte van het bestaande raamkozijn plus de zijwanden van de erker;
 - maximaal 2/3 van gevel met een maximale breedte van 6 meter, met inachtneming van het maximale oppervlakte onder b.
- g. er is nog geen bijgebouw of aan- of uitbouw aan de betreffende gevel van de woning gerealiseerd
- h. erker geen onevenredige aantasting is van de privacy en bezonning van belendende percelen;
- i. is gelijk aan de trendsetter in hetzelfde bouwblok en met vergelijkbare omgeving

- j. is gelijk aan trendsetter qua vormgeving, maat, materiaal, gevelopening en volume

2. Afwegingskader bij afwijkende erkers

- a. de oppervlakte maximaal 5 m² bedraagt
- b. niet dieper is dan 1,5 meter
- c. erker dient qua vorm, materiaalgebruik en volume te passen in het straatbeeld
- d. erker sluit aan op de architectuur van het hoofdgebouw
- e. door erker geen onevenredige hinder wordt ondervonden door privacy en schaduwwerking bij naburige percelen.
- f. erker niet aaneengesloten is met andere uitbouwen aan de gevel
- g. bij hoekwoningen of vrijstaande woningen zijn hoekerkers mogelijk, indien het passend is in straat- en bebouwingsbeeld.
- h. erkers over twee verdiepingen zijn mogelijk, indien het passend is in straat- en bebouwingsbeeld.
- i. eerder vergunde erkers in hetzelfde bouwblok gelden als precedent.

3. In principe weigeren

geen

Entreeportalen

1. In principe vergunnen, als

- entreeportaal gebouwd wordt aan het hoofdgebouw, ter plaatse van en aansluitend op de toegang van de woning
- de oppervlakte maximaal 2.5 m² bedraagt
- niet dieper is dan 1.5 meter
- afstand tot de perceelgrens minimaal 1 meter is
- bouwhoogte maximaal de eerste bouwlaag van het aangrenzende hoofdgebouw is, plus 0,3 meter
- niet breder dan maximaal 1/3 van gevelbreedte en maximale breedte van 3 meter, met inachtneming van het maximale oppervlakte onder b.
- er is nog geen bijgebouw of aan- of uitbouw aan de voorzijde van de woning gerealiseerd
- erker geen onevenredige aantasting is van de privacy en bezonning van belendende percelen;
- is gelijk aan de trendsetter in hetzelfde bouwblok en met vergelijkbare omgeving
- is gelijk aan trendsetter qua vormgeving, maat, materiaal, gevelopening en volume

2. Afwegingskader bij afwijkende erkers

- entreeportaal dient qua vorm, materiaalgebruik en volume te passen in het straatbeeld
- entreeportaal sluit aan op de architectuur van het hoofdgebouw
- door entreeportaal geen onevenredige hinder wordt ondervonden door privacy en schaduwwerking bij naburige percelen.
- entreeportaal niet aaneengesloten is met andere uitbouwen aan de gevel
- eerder vergunde entreeportalen in hetzelfde bouwblok gelden als precedent.

3. In principe weigeren

geen

Luifels

1. In principe vergunnen, als

- als luifel gebouwd wordt aan het hoofdgebouw, ter plaatse van en aansluitend op de toegang van de woning
- de oppervlakte maximaal 2.5 m² bedraagt
- niet dieper is dan 1.5 meter
- afstand tot de perceelgrens minimaal 1 meter is
- bouwhoogte maximaal de eerste bouwlaag van het aangrenzende hoofdgebouw is, plus 0,3 meter
- niet breder dan maximaal 1/3 van gevelbreedte en maximale breedte van 2 meter, met inachtneming van het maximale oppervlakte onder b.
- luifel geen onevenredige aantasting is van de privacy en bezonning van belendende percelen;
- is gelijk aan de trendsetter in hetzelfde bouwblok en met vergelijkbare omgeving
- is gelijk aan trendsetter qua vormgeving, maat, materiaal, gevelopening en volume

2. Afwegingskader bij afwijkende erkers

- luifel dient qua vorm, materiaalgebruik en volume te passen in het straatbeeld
- luifel sluit aan op de architectuur van het hoofdgebouw
- door luifel geen onevenredige hinder wordt ondervonden door privacy en schaduwwerking bij naburige percelen.
- luifel niet aaneengesloten is met andere uitbouwen aan de gevel
- eerder vergunde luifels in hetzelfde bouwblok gelden als precedent.

3. In principe weigeren

geen

Voorbeelden van erkers, entreeportalen en luifels in het voor- en zijerfgebied in Leiderdorp:

Erkers:



Erker aan voorkant en zijkant



Entreeportaal met voordeur aan de zijkant



Luifel boven de voordeur

Afwijkingenbeleid – themablad dakterrassen

Definitie dakterras

Een dakterras is een bouwkundige voorziening op een plat (deel van het) dak, gebruikt als buitenruimte (terras) van een woning en toegankelijk vanuit een woongebouw.

Dakterras heeft tot doel het uitbreiden van de woning (buitenruimte van de woning) t.b.v. het woongenot. Het dak krijgt daardoor naast een bouwtechnische functie, ook een gebruiksfunctie. Met name in gebieden met een hogere dichtheid (stedelijke gebieden), zorgt dit voor een intensiever gebruik van de bebouwing.

Nadelen zijn dat het invloed heeft op de privacy en bezonning van de naastgelegen bebouwing en dat de hekwerken van invloed zijn op het straatbeeld (indien het grenst aan het openbaar gebied). Zichtbaarheid, privacy en bezonning zijn daarom belangrijke aandachtspunten bij het toetsen van een aanvraag voor een dakterras.

Dakterrassen zijn vergunningplichtig. De afscheiding (privacy-schermen) tussen balkons of dakterrassen zijn wel vergunningvrij, evenals extensieve (niet toegankelijke) daktuinen.

Dit beleid gaat over dakterrassen aan woningen en heeft geen betrekking op dakterrassen bij bedrijfs- en winkelgebouwen en gebouwen met sociaal-maatschappelijke voorzieningen.

Toetsen van aanvraag dakterras volgens ja, mits, nee-principe

Drie categorieën aanvraag van een dakterras zijn te onderscheiden:

1. dakterrassen worden in principe vergund. (Ja)
2. afwegingskaders voor een afwijkende dakterrassen. (Mits)
3. dakterrassen worden in principe geweigerd. (Nee)

1. In principe vergunnen, wanneer

- a. Dakterras bereikbaar is via een deur vanuit een aangrenzende verblijfsruimte van de woning.
- b. Dakterras tot doel heeft het uitbreiden van de woning t.b.v. het woongenot.
- c. Dakterras omsloten is door een hekwerk, dat binnen de dakrand geplaatst is. De minimale hoogte van dit hekwerk is conform hetgeen hierover is vastgesteld in het Bouwbesluit.
- d. Dakterras aan de geldende welstandscriteria voldoet, indien welstandeisen van toepassing zijn.
- e. Door het dakterras geen onevenredige hinder wordt ondervonden door inkijk en privacy bij naburige percelen.
- f. Dakterras is gelijk aan de trendsetter in hetzelfde bouwblok en met vergelijkbare omgeving.
- g. Dakterras is gelijk aan trendsetter qua maat, hoogte van hekwerken, vormgeving en materiaal van de hekwerken.

2. Afwegingskader bij afwijkende dakterrassen

De volgende criteria zijn het afwegingskader bij aanvragen van afwijkende dakterrassen, waaronder nieuwe trendsetters.

- a. Dakterras dient te voldoen aan de criteria a. t/m e. onder 1
- b. Passend bij hoofdgebouw: dakterras is qua vormgeving, maat en materiaal passend bij de architectuur van het hoofdgebouw.

- c. Ondergeschikt aan hoofdgebouw: dakterras is ondergeschikt aan het hoofdgebouw, zowel in de maatvoering als het gebruik.
- d. Bezoning: omliggende bebouwing dient geen onevenredige hinder te ondervinden door schaduwwerking van de hekwerken en privacy-schermen op het dakterras.
- e. Privacy: omliggende woningen dienen geen onevenredige hinder te ondervinden door inkijk.
- f. Indien sprake is van een nieuwe trendsetter wordt voor alle voorwaarden tevens gekeken naar de effecten van de voortzetting van de trend.
- g. eerder vergunde dakterrassen in hetzelfde bouwblok gelden als precedent.
- h. Indien dakterras grenst aan openbaar gebied, dan is alleen een hekwerk mogelijk (geen privacy-scherm)
- i. Indien dakterras in de kaplaag (dakloggia) is geplaatst, dan dient het hekwerk niet boven de kapconstructie uit te steken.
- j. Indien dakterras op een plat dak wordt geplaatst, dan dient het hekwerk op minimaal 2 meter uit de gevel te liggen om het zicht vanaf en naar het dakterras te beperken.

3. In principe weigeren

Geen dakterras op vrijstaande bijgebouwen.



Toegepaste typen dakterrassen in Leiderdorp:

A. Dakterras op aanbouw

1) Aan achterzijde



Dakterrassen achterzijde Acacialaan



Dakterrassen achterzijde Acacialaan



Dakterrassen achterzijde V.a. Valk Boumanweg



Dakterrassen aan het Jaagpad

2) Op het zijerf



Dakterras zijerf Wilgenpark



Dakterras Van der Valk Boumanweg



Dakterras aan de voorzijde Van der Valk Boumanweg

B. Dakterras in de kaplaag (dakloggia) of naast dakopbouw



Dakterrassen in de kap Heemraadlaan



Dakloggia aan de Zijldijk

3) In de rooilijn



Dakterras in de rooilijn Hoofdstraat



Dakterras in de rooilijn Leyhof

4) In het voorerfgebied



Dakterras op erker in Oude Dorp



Dakterras naast dakopbouw Leyhof

C. Dakterras op plat dak (grondgebonden)

(nog) geen voorbeelden in Leiderdorp

Handwritten signature or mark.

D. Dakterras op hoofdgebouw (meergezinswoning)



Appartementen aan Godfried Bomansstraat, dakterras op hoofdgebouw aangevraagd



V.d. Valk Boumanweg – dakterrassen op appartementen



Poortwacht – dakterrassen op appartementen

E. Dakterras op parkeerdek



Dakterras op parkeerdek in de Schansen



Dakterras op garages in Voorhof

F. Dakterrassen op bedrijfs- en winkelgebouwen en andere (sociaal-maatschappelijke) voorzieningen



Dakterrassen op Winkelhof



Dakterras op bedrijfsgebouw aan de Hoofdstraat

Afwijkingenbeleid – themablad dakopbouwen op hoofdgebouwen

Een dakopbouw is een later toegevoegde extra bouwlaag boven de goothoogte, waardoor een nieuwe ruimte ontstaat of een bestaande ruimte wordt vergroot. Dat kan dus een nieuwe (kap)verdieping zijn op een woning met een plat dak of het uitbreiden/dichtbouwen van een bestaande (kap)verdieping.

Drie categorieën aanvraag van een dakopbouw zijn te onderscheiden:

1. dakopbouwen worden in principe vergund. (ja)
2. afwegingskaders voor een afwijkende dakopbouwen, ook nieuwe trendsetters. (mits)
3. dakopbouwen worden in principe geweigerd. (nee)

1. In principe vergunnen, wanneer

dakopbouw voldoet aan volgende voorwaarden:

- is gelijk aan de trendsetter in hetzelfde bouwblok en met vergelijkbare omgeving
- is gelijk aan trendsetter qua vormgeving, maat, materiaal, gevelopening en volume
- bestaande dakgoot en boeibord blijft gehandhaafd
- dakopbouw tot doel heeft het uitbreiden van de woning t.b.v. het woongenot

2. Afwegingskader bij afwijkende dakopbouwen

De volgende criteria zijn het afwegingskader bij aanvragen van afwijkende dakopbouwen, waaronder ook nieuwe trendsetters. Bij alle criteria dient niet alleen gekeken te worden naar de betreffende aanvraag, maar ook naar effecten van precedenten op naburige woningen, er dient zorgvuldig rekening te worden gehouden met het doel een nieuwe eenheid in visuele beleving te verkrijgen.

- Visuele eenheid: dakopbouw dient visueel een eenheid te vormen met het hoofdgebouw.
- Bezinning: omliggende bebouwing dient geen onevenredige hinder te ondervinden door schaduwwerking van de dakopbouw.
- Privacy: omliggende woningen dienen geen onevenredige hinder te ondervinden door inkijk e.d.
- De dakopbouw heeft tot doel het uitbreiden van de woning t.b.v. het woongenot
- De dakopbouw wordt afgewogen tegen andere uitbreidingsmogelijkheden, zoals dakkapellen en aanbouwen waarmee kan worden voorzien in de gewenste ruimtebehoefte .
- Passend in straatbeeld: dakopbouw dient qua vorm, materiaalgebruik, gevelopeningen, textuur te passen in het straatbeeld.
- Bestaande dakgoot en boeibord worden bij voorkeur gehandhaafd.
- Indien sprake is van een nieuwe trendsetter wordt voor alle voorwaarden tevens gekeken naar de effecten van de voortzetting van de trend

Het is van belang te benadrukken dat precedentwerking van een trendsetter alleen geldt voor een dakopbouw in hetzelfde bouwblok en met vergelijkbare omgeving. Bij het besluit wordt daarom ook aangegeven in hoeverre het besluit een trend vormt voor de overige woningen in de omgeving.

Voor de verschillende typen dakopbouw gelden de volgende aanvullende criteria:

- A. Dakopbouw op de plaats van dakterras
 - dakopbouw dient niet de indeling van de gevel te verstoren
 - dakopbouw heeft dezelfde dakhelling en dakvorm als de bestaande kap
- B. Verhogen van de nok, in het verlengde van het voordakvlak
 - nokverhoging zoveel mogelijk over de gehele breedte van de woning
 - hellingshoek gelijk aan die van het bestaande dak
 - overige elementen zoals schoorstenen en rookafvoerpijpen worden ingepast
 - bij kopgevels een directe aansluiting op de gevel, waarbij het gevelmateriaal wordt doorgetrokken
- C. verhogen van de nok, bijvoorbeeld een duiventil
 - alleen toepasbaar bij een flauwe dakhelling, waar onder de nok onvoldoende ruimte is voor een verblijfsruimte.
 - de goot van uitbreiding gelijk aan de bestaande nok of lager
 - hellingshoek gelijk aan die van het bestaande dak
 - overige elementen zoals schoorstenen en rookafvoerpijpen worden ingepast
 - bij kopgevels een directe aansluiting op de gevel, waarbij het gevelmateriaal wordt doorgetrokken
- D. Nieuwe laag op plat dak
 - dakopbouw kan uitgevoerd worden als platte dakopbouwen of als (dwars)kap
 - bij de afweging dient rekening te worden gehouden met hellingshoek, kaprichting en positie van omliggende bebouwing
 - platte dakopbouwen liggen bij voorkeur terug uit de voorgevel
- E. Dakopbouw bij steile dakhelling met overwegend plat dak
 - dakopbouw kan uitgevoerd worden als terugliggende platte dakopbouw of als voortzetting van de bestaande kap
 - hellingshoek gelijk aan die van het bestaande dak
 - overige elementen zoals schoorstenen en rookafvoerpijpen worden ingepast
 - bij kopgevels een directe aansluiting op de gevel, waarbij het gevelmateriaal wordt doorgetrokken

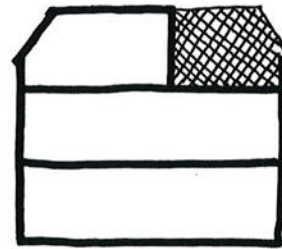
Voor F en G gelden geen aanvullende criteria.

3. In principe niet als

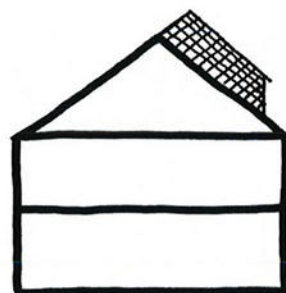
- de dakopbouw meer dan één bouwlaag betreft
- er reeds een dakopbouw op de woning aanwezig is

Toegepaste dakopbouwen in Leiderdorp:

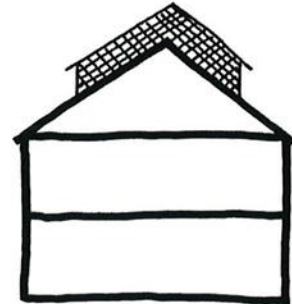
A. Dakopbouw op de plaats van dakterras



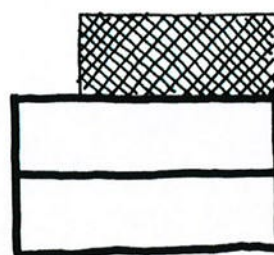
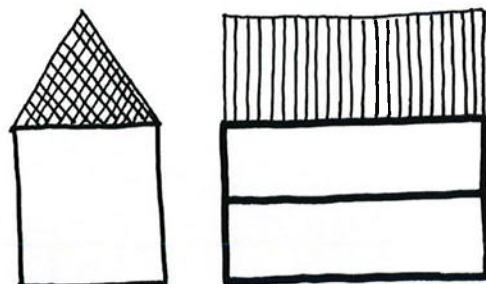
B. Verleggen van de nok



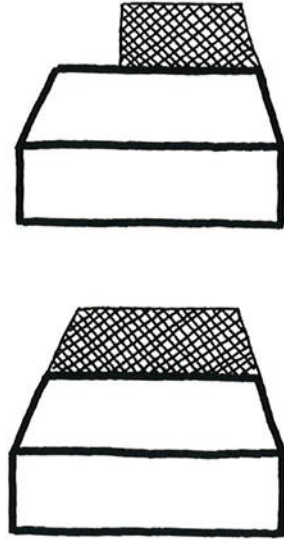
C. Verhogen van de nok, bijv duiventil



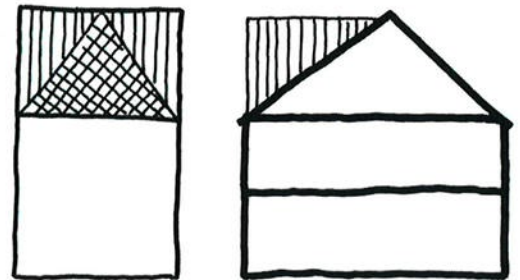
D. Nieuwe laag op plat dak



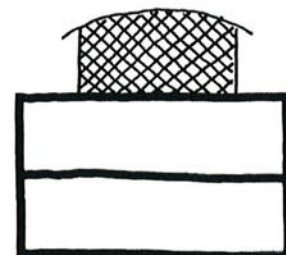
E. Dakopbouw bij steile dakhelling met overwegend plat dak



F. Dakopbouw afwijkende kaprichting



G. Qua vorm en materiaal afwijkende dakopbouw



Afwijkingenbeleid – themablad kap op aan- of bijgebouw

Definitie

Aan- of bijgebouw met een kap, indien er onder de kap geen verblijfsruimte ontstaat.

Toetsen van aanvraag dakterras volgens ja, mits, nee-principe

Drie categorieën aanvraag van een bij- en aanbouw met meer dan één bouwlaag zijn te onderscheiden:

1. bij- en aanbouw met meer dan één bouwlaag worden in principe vergund. (Ja)
2. afwegingskaders voor een afwijkende bij- en aanbouw met meer dan één bouwlaag. (Mits)
3. bij- en aanbouw met meer dan één bouwlaag worden in principe geweigerd. (Nee)

1. In principe vergunnen, wanneer

bij- of aanbouw met kap voldoet aan volgende voorwaarden:

- is gelijk aan de trendsetter in hetzelfde bouwblok en met vergelijkbare omgeving
- is gelijk aan trendsetter qua vormgeving, maat, materiaal en volume
- indien er onder de kap geen verblijfsruimte ontstaat
- maximale bouwhoogte van 6 meter
- maximale goothoogte van 3 meter
- kaprichting gelijk aan die van het hoofdgebouw

2. Afwegingskader bij afwijkende bij- en aanbouwen meer dan één bouwlaag

De volgende criteria zijn het afwegingskader bij aanvragen van afwijkende bouwaanvragen, waaronder ook nieuwe trendsetters. Bij alle criteria dient niet alleen gekeken te worden naar de betreffende aanvraag, maar ook naar effecten van precedents op naburige woningen.

- Visuele eenheid: bij- en aanbouw dient visueel een eenheid te vormen met het hoofdgebouw.
- Bezonnig: omliggende bebouwing dient geen onevenredige hinder te ondervinden door schaduwwerking.
- Privacy: omliggende woningen dienen geen onevenredige hinder te ondervinden door inkijk
- De bij- en aanbouw heeft tot doel het uitbreiden van de woning t.b.v. het woongenot
- Passend in straatbeeld: bij- en aanbouw dient, indien het gelegen is aan en zichtbaar is vanuit het openbaar gebied qua vorm, materiaalgebruik, gevelopeningen, textuur te passen in het straatbeeld.
- Indien sprake is van een nieuwe trendsetter wordt voor alle voorwaarden tevens gekeken naar de effecten van de voortzetting van de trend.
- eerder vergunde opbouwen van een bijgebouw in hetzelfde bouwblok gelden als precedent.

3. In principe niet als

- het hoofdgebouw een plat dak heeft

Voorbeelden van een kap op een aanbouw in Leiderdorp

