

Planologische afwijkingsmogelijkheden 2018

Beleidsregels voor afwijkingen van bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 van de Wabo juncto artikel 4 bijlage II Bor

VASTGESTELD DOOR HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

OP

Inhoudsopgave

- 1. Waarom beleid voor het afwijken van het bestemmingsplan?**
- 2. Bevoegdheid**
- 3. Uitgangspunten en toepassing van het beleid**
 - 3.1 Uitgangspunten
 - 3.2 Opbouw beleid
 - 3.3 Planschadeovereenkomst of exploitatieovereenkomst
 - 3.4 Privaatrechtelijke aspecten
 - 3.5 Anticiperen op gewenste planologische ontwikkeling
 - 3.6 Begrippen en wijze van meten
 - 3.7 Stedenbouwkundige bebouwde kom
- 4. Gemeentelijke beleidsregels per onderdeel**
 - 4.1 Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan...
 - 4.2 Een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening...
 - 4.3 Een bouwwerk, geen gebouw zijnde...
 - 4.4 Een dakterras, balkon, dakkapel of dakopbouw en uitbreidingen gericht op het isoleren van een gebouw...
 - 4.5 Een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m
 - 4.6 Een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling...
 - 4.7 Een installatie bij een agrarisch bedrijf voor produceren duurzame energie...
 - 4.8 Het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied
 - 4.9 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...
 - 4.10 Het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning...
 - 4.11 Ander tijdelijk gebruik dan bedoeld in onderdelen 1 tot en met 10 voor een termijn van ten hoogste tien jaar
- 5. Algemene afwegingscriteria**
- 6. Dynamisch beleid**
- 7. Slotbepalingen**
 - 7.1 Inwerkingtreding beleidsregels
 - 7.2 Citeertitel

1. Waarom beleid voor het afwijken van het bestemmingsplan?

Het gemeentelijke ruimtelijke ordeningsbeleid is vastgelegd in door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisies, nota's en bestemmingsplannen. Het toekennen van gebruiks- en bouwmogelijkheden zoals de maximale bebouwingshoogtes, maximale inhoudsmaten van woningen en maximale oppervlaktes van bijgebouwen bij woningen is een weloverwogen beleidsafweging geweest.

Aanvragen omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen of het wijzigen van het gebruik moeten worden geweigerd als die in strijd zijn met het bestemmingsplan, tenzij het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning wil verlenen waarmee gemotiveerd van het bestemmingsplan wordt afgeweken.

Eén van de mogelijkheden voor het college om af te wijken van de bepalingen in een bestemmingsplan, is de afwijkingsmogelijkheid op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onderdeel 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze afwijkingsmogelijkheid is uitgewerkt in artikel 4 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Hierin zijn de specifieke gevallen genoemd waarvoor de afwijkingsbevoegdheid mag worden toegepast.

Op 1 november 2014 zijn een aantal wijzigingen van het Bor in werking getreden. Naast het uitbreiden van de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen zijn ook een aantal onderdelen van artikel 4 inhoudelijk gewijzigd en er is een onderdeel toegevoegd (onderdeel 11). Deze wijzigingen en de opgedane ervaringen met het huidige beleid geven aanleiding om het huidige beleid "Toepassing omgevingsvergunning-procedure artikel 4 bijlage II Bor", vastgesteld op 7 juni 2010 in te trekken en te vervangen door dit nieuwe beleid.

2. Bevoegdheid

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan op grond van artikel 4 bijlage II Bor is een 'bevoegdheid' van het college van burgemeester en wethouders en geen 'verplichting'.

Met het oog op de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid van de aanvragers en andere belanghebbenden is het van belang dat duidelijk is welke kaders het college van burgemeester en wethouders hanteert om te bepalen of het college gebruik wil maken van haar bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan.

Deze kaders worden in dit gemeentelijk beleid vastgelegd. De wettelijke afwijkingsmogelijkheden op grond van artikel 4 bijlage II Bor zijn in een aantal gevallen ruimer dan de mogelijkheden die dit beleid geeft. Dit beleid is dus een inkadering op onderdelen van de wettelijke mogelijkheden.

Op grond van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) handelt het bestuursorgaan overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

3. Uitgangspunten en toepassing van het beleid

3.1 Uitgangspunten

De beleidsregels zijn gebaseerd op de bouw- en gebruiksmogelijkheden vastgelegd in:

- De geldende bestemmingsplannen;
- De buitenplanse afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 4 bijlage II Bor, geldend per 1 november 2014;
- De mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen conform artikel 2 bijlage II Bor;
- De wettelijke beperkingen voor het mogen toepassen van artikel 4 die zijn opgenomen in artikel 5 bijlage II Bor.
- Het in te trekken beleid "Toepassing omgevingsvergunningprocedure artikel 4, bijlage II Bor".

Met de wijziging van het Besluit omgevingsrecht per 1 november 2014 is de omvang van de activiteiten waarvoor geen omgevingsvergunning meer is vereist toegenomen. Veel situaties die voorheen vergunningsplichtig waren, maar op basis van het (voormalig) vastgestelde beleid mogelijk werden gemaakt, zijn inmiddels vergunningsvrij geworden.

Op een aantal onderdelen is vergunningsvrij nu zelfs meer toegestaan dan eerder op grond van het bestemmingsplan of zelfs met toepassing van artikel 4 bijlage II Bor mogelijk was.

De voorwaarden en regelingen van het bestaande beleid "Toepassing omgevingsvergunning-procedure artikel 4 bijlage II Bor", de geactualiseerde bestemmingsplannen, het vergunningsvrij bouwen en de buitenplanse afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 4 bijlage II Bor zijn daarom in samenhang met elkaar beoordeeld. Op grond hiervan zijn de nieuwe beleidsregels opgesteld.

In het merendeel van onze bestemmingsplannen is bij de bouwregels onvoldoende rekening gehouden met de omvang van de in de bestemmingsplannen opgenomen definitie "bijbehorend bouwwerk". Dit heeft als onbedoeld gevolg dat voor veel uitbreidingen van hoofdgebouwen (= bijbehorend bouwwerk) van het bestemmingsplan moet worden afgeweken. Het betreffen hier echter uitbreidingen die bij recht mogelijk zouden zijn geweest wanneer deze direct bij het oprichten van het hoofdgebouw waren meegenomen. Met dit beleid worden deze bouw mogelijkheden hersteld.

3.2 Opbouw beleid

In hoofdstuk 4 zijn de gemeentelijke beleidsregels opgenomen. De indeling van de beleidsregels volgt de volgorde van de onderdelen van bijlage II van het Bor.

Elk onderdeel is opgebouwd uit één of meerdere hoofdregels en eventuele uitzonderingen hier op. Wanneer een bouwplan kan worden gerekend tot één van de genoemde mogelijke uitzonderingen betekent dit niet automatisch dat medewerking wordt verleend. In dat geval is er sprake van een maatwerkbeoordeling waarbij toetsing plaats vindt aan de algemene criteria onder hoofdstuk 5.

Vanwege het incidentele of onvoorspelbare karakter van mogelijke verzoeken is bij diverse onderdelen aangegeven dat per verzoek een afweging wordt gemaakt. Bij deze maatwerkbeoordeling vindt toetsing aan de algemene criteria onder hoofdstuk 5 plaats.

De aanvrager moet in zijn aanvraag (mede) met de afwegingscriteria zoals genoemd in hoofdstuk 5 onderbouwen waarom naar zijn mening een afwijking van het bestemmingsplan voor het bouwplan/gewijzigd gebruik aanvaardbaar is.

3.3 Planschadeovereenkomst of exploitatieovereenkomst

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan is op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een potentieel schadeveroorzakend besluit. Dat houdt in dat er mogelijk planschade kan ontstaan door de planologische maatregel. Het risico op het (mogelijk) verhalen van planschade leggen wij bij aanvrager neer via een planschadeovereenkomst. Zo zorgen wij ervoor, dat eventuele schade niet voor rekening van de gemeente komt maar voor rekening van degene die de aanvraag heeft ingediend.

Voor het kunnen verhalen van planschade maken wij gebruik van een standaardovereenkomst. Deze moet voor het verlenen van een vergunning door aanvrager ondertekend zijn.

Op grond van artikel 6.12 Wro in combinatie met artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening kan het afsluiten van een exploitatie-overeenkomst vereist zijn. Ook deze zal voor het verlenen van de vergunning door aanvrager ondertekend moeten zijn.

3.4 Privaatrechtelijke aspecten

Het (ver)bouwen van een bouwwerk dan wel het toestaan van een andere functie in een pand heeft ook privaatrechtelijke aspecten.

Eventuele privaatrechtelijke aspecten moeten in het kader van belangenafweging in een planologische afwijkingsprocedure worden meegewogen.

Het is niet per definitie zo dat een initiatief moet worden geweigerd wanneer privaatrechtelijke aspecten aan de orde zijn. Op basis van vaste rechtspraak moet medewerking worden geweigerd wanneer er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

Het belang van de aanvrager ligt voor de hand; zijn of haar woongenot dan wel gebruiksgenot zal toenemen. Daartegenover staan de belangen van derden, zoals directe burens. Zij kunnen in hun belangen worden geschaad door onder andere afname van woongenot, vermindering van privacy, verminderde daglichttoetreding, waardevermindering van eigendommen en/of belemmering van het uitzicht. De wettelijke bepalingen met betrekking tot het burensrecht zijn opgenomen in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Om vervelende situaties te voorkomen is het verstandig om bouwplannen dan wel wijziging in het gebruik van een pand vooraf met de burens te bespreken.

3.5 Anticiperen op gewenste planologische ontwikkeling

Als een (partiële) herziening van een bestemmingsplan ter inzage is gelegd en een gevraagde activiteit past binnen die (partiële) herziening kan vooruitlopend op de inwerkingtreding van deze (partiële) herziening artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° Wabo worden toegepast.

Toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° Wabo kan ook wanneer een aanvraag voldoet aan een door de Raad vastgesteld ruimtelijk kader voor een te ontwikkelen gebied.

Voorwaarde is dat de gevraagde activiteit voldoet aan het bepaalde in artikel 4 van bijlage II van het Bor. In die gevallen hoeft de gevraagde activiteit dus niet te voldoen aan de specifieke criteria uit dit beleid.

3.6 Begrippen en wijze van meten

Voor de maataanduidingen en de begrippen wordt verwezen naar bijlage II van het Bor ten tijde van de vaststelling van dit beleid en het op het betreffende perceel geldende bestemmingsplan of beheersverordening. Bij verschillende definities voor gelijke begrippen gaan de begrippen uit bijlage II van het Bor voor op die van het bestemmingsplan of de beheersverordening.

3.7 Stedenbouwkundige bebouwde kom

In artikel 4 van bijlage II Bor wordt gesproken over de term “bebouwde kom”. Voor de uitvoering van deze bepaling is het nodig het begrip “bebouwde kom” te concretiseren.

Bij het bepalen van de bebouwde komgrens moet conform jurisprudentie uitgegaan worden van de ruimtelijke invalshoek en niet van de komgrenzen volgens de Wegenverkeerswet of de Wet natuurbescherming. Bij het bepalen van de stedenbouwkundige bebouwde kom wordt gekeken naar de feitelijke aanwezigheid van min of meer aaneengesloten bebouwing.

4. Gemeentelijke beleidsregels per onderdeel

Voor de duidelijkheid is dit hoofdstuk onderverdeeld in paragrafen. Aan het begin van elke paragraaf staat eerst cursief de tekst van het onderdeel uit artikel 4 bijlage II Bor genoemd. Daarna volgen de op dat onderdeel van toepassing zijnde gemeentelijke beleidsregels.

4.1 Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan...

Wettekst:

‘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 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;*

4.1.1 Hoofregel voor bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied

Hiervoor is geen specifieke beleidsregel opgenomen. Als de aanvrager heeft aangetoond dat het verzoek niet binnen de bestemmingsplanregels kan worden gerealiseerd, wordt per verzoek een individuele afweging gemaakt waarbij rekening wordt gehouden met de algemene afwegingscriteria genoemd in hoofdstuk 5.

4.1.2 Hoofregel voor bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied

Voor gevallen als bedoeld in artikel 4.1 onderdeel 1, voor zover het (ver)bouw in het achtererfgebied betreft en die activiteiten niet passen binnen een geldend bestemmingsplan wordt **geen** omgevingsvergunning verleend.

4.1.3 Uitzonderingen op hoofregel 4.1.2

Van de hoofregel 4.1.2 kan worden afgeweken in de volgende gevallen. Hierbij moet voor de leden 2 t/m 6 worden getoetst aan de algemene afwegingscriteria zoals genoemd in hoofdstuk 5:

1. als de gevraagde uitbreiding van het hoofdgebouw (= bijbehorend bouwwerk) wel passend is binnen de regels voor de bouw van het hoofdgebouw maar niet past binnen de regels voor de bouw van bijbehorende bouwwerken;
2. als het bouwwerk past binnen het vastgestelde ruimtelijk beleid voor het buitengebied van Enschede;
3. als het een bouwwerk betreft waarbij het bebouwd oppervlak op het perceel niet toeneemt;
4. als het bouwwerk op voormalig openbaar groen wordt gebouwd mits voldaan wordt aan het gestelde in artikel 2 bijlage II Bor waarbij de aangekochte grond (grenzend aan het perceel met hoofdgebouw) voor deze afwijkingsgrond wordt beschouwd als ‘erf’;
5. voorzieningen ten behoeve van mantelzorg. Zie voorwaarde onder Mantelzorg;
6. als er sprake is van bijzondere en/of onvoorziene omstandigheden die vergunningverlening rechtvaardigen. De aanvrager moet deze bijzondere/onvoorziene omstandigheid bij de aanvraag motiveren. Het is ter beoordeling van de gemeente of sprake is van een bijzondere/onvoorziene omstandigheid waardoor niet aan het geldende bestemmingsplan kan worden voldaan.

Toelichting

Artikel 4 onderdeel 1 bijlage II Bor maakt relatief gezien veel mogelijk binnen en buiten de bebouwde kom. Vanwege deze ruime beleidsvrijheid is het wenselijk om middels deze hoofregel enige inperking te geven. In de actuele bestemmingsplannen zijn de bouw mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied zoveel mogelijk afgestemd op wat ruimtelijk gezien maximaal aanvaardbaar wordt geacht voor een goed woon- en leefklimaat in relatie tot de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het gebied. In combinatie met de ruime vergunningsvrije bouw mogelijkheden voor het achtererfgebied wordt het daarom in beginsel niet wenselijk geacht medewerking te verlenen aan bouw mogelijkheden in afwijking van het bestemmingsplan. Het kan voorkomen dat op een specifieke locatie het bestemmingsplan onbedoeld bepaalde bouw mogelijkheden tegen gaat. Met de uitzonderingen op de hoofregel wordt voor die gevallen toch voorzien in enige flexibiliteit en daarmee ontwikkelingsmogelijkheden.

Het kan voorkomen dat het bestemmingsplan onbedoeld bepaalde bouwmogelijkheden tegen gaat. Een voorbeeld hiervan kan zijn dat het binnen de bestemmingsplanregels niet mogelijk is een woning met een inhoud van 450 m³ te vergroten naar de maximaal toegestane 750 m³. Dit terwijl een nieuwbouw woning met een inhoud van 750 m³ op dezelfde locatie wel mogelijk is op grond van de bestemmingsplanregels. Om deze reden is de uitzondering onder artikel 4.1.3 onder 1 opgenomen.

Openbaar groen

Openbaar groen heeft in een bestemmingsplan meestal niet dezelfde bouwmogelijkheden als een woonbestemming. Als openbaar groen is verkocht en feitelijk gevoegd is bij de tuin van de betreffende woning, zal bij een eerstvolgende bestemmingsplanherziening de bestemming worden aangepast aan de feitelijke situatie (erf bij een woning, tuin) en zullen er normaliter meer bouwmogelijkheden ontstaan.

Zolang deze bestemmingsplanherziening nog niet is gerealiseerd, houden wij bij de afweging om al dan niet medewerking te verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan rekening met hetgeen vergunningsvrij bebouwd had mogen worden als de aangekochte grond al bij het erf van de woning had behoord.

Mantelzorg

De vergrijzing in de samenleving heeft tot gevolg dat de vraag naar vormen van zorg toeneemt. Dit uit zich onder andere in de toename van de vraag naar mogelijkheden om zelf te kunnen zorgen voor familieleden of andere personen waarmee men een sociale, niet bedrijfsmatige, relatie heeft.

Eén van die mogelijkheden is het toevoegen van een mantelzorgwoning/-voorziening in of nabij een bestaande woning waarbij de mantelzorgverlener of mantelzorgontvanger deze woonoplossing betreft en vanuit die directe nabijheid voortdurend mantelzorg kan verlenen of ontvangen.

De woonoplossing kan bestaan uit inwoning, een mantelzorgwoning die (deels) in een aanbouw of (vrijstaand) bijgebouw gerealiseerd wordt of in de vorm van een mobiele mantelzorgwoning.

De woonoplossing is altijd tijdelijk van aard: voor de duur van de mantelzorgrelatie.

Voordat wij beoordelen of het realiseren van een mantelzorgwoning/-voorziening bij een woning mogelijk dan wel gewenst is, levert de initiatiefnemer een origineel getekende schriftelijke verklaring van een (huis)arts aan waaruit de behoefte blijkt voor mantelzorg als bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

4.2 Een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening...

Wettekst:

'Voor verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2º, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

....

- 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 genoemd eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:*
 - a. niet hoger dan 5 m, en*
 - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;*

4.2.1 Hoofregel

Hiervoor is geen specifieke beleidsregel opgenomen. Als de aanvrager heeft aangetoond dat het verzoek niet binnen de bestemmingsplanregels kan worden gerealiseerd, wordt per verzoek een individuele afweging gemaakt waarbij rekening wordt gehouden met de algemene afwegingscriteria genoemd in hoofdstuk 5.

4.3 Een bouwwerk, geen gebouw zijnde...

Wettekst:

“Voor verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2º, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

....

3. *een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:*
 - a. *niet hoger dan 10 m, en*
 - b. *de oppervlakte niet meer dan 50 m²;*

4.3.1 Hoofdregel

Hiervoor is geen specifieke beleidsregel opgenomen. Als de aanvrager heeft aangetoond dat het verzoek niet binnen de bestemmingsplanregels kan worden gerealiseerd, wordt per verzoek een individuele afweging gemaakt waarbij rekening wordt gehouden met de algemene afwegingscriteria genoemd in hoofdstuk 5.

4.4 Een dakterras, balkon, dakkapel of dakopbouw en uitbreidingen gericht op het isoleren van een gebouw...

Wettekst:

“Voor verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2º, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

....

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;*

4.4.1 Hoofdregel

Als de gevraagde uitbreiding van het hoofdgebouw (= bijbehorend bouwwerk) wel passend is binnen de regels voor de bouw van het hoofdgebouw maar niet past binnen de regels voor de bouw van bijbehorende bouwwerken wordt in principe meegewerkt aan het afwijken van het betreffende bestemmingsplan.

Voor gevallen die niet voldoen aan bovenstaande regel is geen specifieke beleidsregel opgenomen. Mits de aanvrager, naar ons oordeel, heeft aangetoond dat het verzoek niet binnen de bestemmingsplanregels kan worden gerealiseerd, wordt per verzoek een individuele afweging gemaakt waarbij rekening wordt gehouden met de algemene afwegingscriteria genoemd in hoofdstuk 5.

Toelichting

Het kan zijn dat er bij de plaatsing van een dakkapel dan wel dakopbouw een nieuwe goothoogte ontstaat. Hiervoor is de verhouding tussen dakvlak/dakbreedte en de afmeting van de dakkapel/dakopbouw van belang. Deze nieuwe goothoogte moet ook mogelijk zijn op grond van de bouwregels geldend voor het hoofdgebouw om voor de hoofdregel in aanmerking te kunnen komen.

4.5 Een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m

Wettekst:

“Voor verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2º, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

....

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

4.5.1 Hoofdregeel

Voor de beoordeling van verzoeken om antenne-installaties voor zendamateurs wordt getoetst aan het op 14 mei 2013 vastgestelde beleid "Antenne-installaties zendamateurs".

Voor overige antenne-installaties is geen specifieke beleidsregel opgenomen. Als de aanvrager heeft aangetoond dat het verzoek niet binnen de bestemmingsplanregels kan worden gerealiseerd, wordt per verzoek een individuele afweging gemaakt waarbij rekening wordt gehouden met de algemene afwegingscriteria genoemd in hoofdstuk 5. Daarnaast wordt rekening gehouden met de volgende criteria:

- De installatie is nodig voor het kunnen (blijven) garanderen van 100% dekking
- Antenne-installaties voor zover mogelijk plaatsen in bestaande masten dan wel op hoge gebouwen. Is dit niet mogelijk dan zoveel als mogelijk plaatsen in de nabijheid van bebouwing/ bestaande infrastructuur/ opgaand groen;
- De bepalingen in het Antenneconvenant 2010 (voor zover van toepassing) dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een nieuw convenant, aan het gewijzigde respectievelijk nieuwe convenant.

4.6 Een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling...

Wettekst:

'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 in aanmerking:

....

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

4.6.1 Hoofdregeel

Hiervoor is geen specifieke beleidsregel opgenomen. Als de aanvrager heeft aangetoond dat het verzoek niet binnen de bestemmingsplanregels kan worden gerealiseerd, wordt per verzoek een individuele afweging gemaakt waarbij rekening wordt gehouden met de algemene afwegingscriteria genoemd in hoofdstuk 5.

4.7 Een installatie bij een agrarisch bedrijf voor produceren duurzame energie...

Wettekst:

'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 in aanmerking:

....

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;'

4.7.1 Hoofdregeel

Hiervoor is geen specifieke beleidsregel opgenomen. Als de aanvrager heeft aangetoond dat het verzoek niet binnen de bestemmingsplanregels kan worden gerealiseerd, wordt per verzoek een individuele afweging gemaakt waarbij rekening wordt gehouden met de algemene afwegingscriteria genoemd in hoofdstuk 5.

4.8 Het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied

Wettekst:

'Voor verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2º, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

....

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

4.8.1 Hoofregel

Hiervoor is geen specifieke beleidsregel opgenomen. Als de aanvrager heeft aangetoond dat het verzoek niet binnen de bestemmingsplanregels kan worden gerealiseerd, wordt per verzoek een individuele afweging gemaakt waarbij rekening wordt gehouden met de algemene afwegingscriteria genoemd in hoofdstuk 5.

4.9 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, ...

Wettekst:

'Voor verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2º, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

....

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;'

4.9.1 Hoofregel

Hiervoor is geen specifieke beleidsregel opgenomen. Als de aanvrager heeft aangetoond dat het verzoek niet binnen de bestemmingsplanregels kan worden gerealiseerd, wordt per verzoek een individuele afweging gemaakt waarbij rekening wordt gehouden met de algemene afwegingscriteria genoemd in hoofdstuk 5.

Mantelzorg

Wanneer aanvrager een beroep doet op mantelzorg, moet sprake zijn van mantelzorg zoals bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Toelichting

De vergrijzing in de samenleving heeft tot gevolg dat de vraag naar vormen van zorg toeneemt. Dit uit zich onder andere in de toename van de vraag naar mogelijkheden om zelf te kunnen zorgen voor familieleden of andere personen waarmee men een sociale, niet bedrijfsmatige, relatie heeft.

Bij een intensieve en/of dagelijkse mantelzorgvraag kan de behoefte ontstaan aan een zogenaamde mantelzorgwoning. Daarbij wordt een tijdelijke woonruimte toegevoegd aan een bestaande woning, waarbij de mantelzorgverlener of mantelzorgontvanger deze woonoplossing betreft en vanuit die directe nabijheid voortdurend mantelzorg kan verlenen of ontvangen. De woonoplossing kan bestaan uit inwoning, een mantelzorgwoning die (deels) in een aanbouw of (vrijstaand) bijgebouw gerealiseerd wordt of in de vorm van een mobiele mantelzorgwoning.

Deze woonoplossing is altijd tijdelijk van aard: voor de duur van de mantelzorgrelatie. Voordat wij beoordelen of het realiseren van een mantelzorgwoning/-voorziening in een bestaande woning dan wel een bestaand bijbehorend bouwwerk mogelijk dan wel gewenst is, levert de initiatiefnemer een origineel getekende schriftelijke verklaring van een (huis)arts aan waaruit de behoefte blijkt voor mantelzorg als bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

4.10 Het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning

Wettekst:

'Voor verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2º, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

....

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;'*

4.10.1 Hoofregel

Hiervoor is geen specifieke beleidsregel opgenomen. Als de aanvrager heeft aangetoond dat het verzoek niet binnen de bestemmingsplanregels kan worden gerealiseerd, wordt per verzoek een individuele afweging gemaakt waarbij rekening wordt gehouden met de algemene afwegingscriteria genoemd in hoofdstuk 5.

4.11 Ander tijdelijk gebruik dan bedoeld in onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar

Wettekst:

'Voor verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2º, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

....

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.'*

4.11.1 Hoofregel voor het plaatsen van een tijdelijke woonvoorziening

Aan een verzoek voor het plaatsen van een tijdelijke woonvoorziening (bijvoorbeeld woonunit, stacaravan) in geval van (ver)bouw van de woning, wordt in principe meegewerkt als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. Er wordt geen tijdelijke woonvoorziening toegestaan ten behoeve van een nieuw te bouwen woning in een nieuwbouwwijk binnen de bebouwde kom (herontwikkeling- en uitbreidingslocaties). Zie ook toelichting;
2. De aanvrager onderbouwt dat er sprake is van een tijdelijke behoefte van de woonvoorziening en voor welke periode deze noodzakelijk is (met een maximum van 2 jaar). Dit kan bijvoorbeeld door het overleggen van een planning van de (ver)bouwwerkzaamheden;
3. Er is een omgevingsvergunning verleend voor de betreffende verbouw van de woning c.q. (vervangende) woningbouw dan wel de plaatsing van de tijdelijke woonvoorziening wordt in één gezamenlijke aanvraag ingediend met de activiteit (ver)bouw van het hoofdgebouw. Dit tenzij de (ver)bouw vergunningsvrij is of in geval van een calamiteit;
4. Als er vergunningsvrij wordt verbouwd, moeten de bouwwerkzaamheden concreet zijn aangegeven waaruit blijkt dat een tijdelijke woonvoorziening noodzakelijk is;
5. De tijdelijke woonvoorziening moet worden geplaatst op het perceel behorende bij de bestaande woning c.q. op de bouwkel;

6. De tijdelijke woonvoorziening mag binnen de bebouwde kom niet voor de voorgevel van de bestaande woning worden gebouwd;
7. De tijdelijke woonvoorziening moet binnen de bebouwde kom minimaal 3 meter van de naburige perceelsgrenzen (zij- en achterpercelen) worden gebouwd;
8. De tijdelijke woonvoorziening heeft een maximale hoogte van 3,5 meter;
9. Na het plaatsen van de woonvoorziening, moet er voldoende ruimte zijn voor het opslaan van bouwmaterialen op eigen terrein;
10. Na afloop van de vergunde termijn – of eerder wanneer de woning is betrokken – moet de tijdelijke woonvoorziening zijn verwijderd;
11. Een toetsing aan de algemene afwegingscriteria zoals opgenomen in hoofdstuk 5 moet tot een positief resultaat leiden.

Toelichting tijdelijke woonvoorziening

In de afgelopen jaren zijn er diverse verzoeken ingediend voor het plaatsen van een tijdelijke woonvoorziening. Bij een ingrijpende verbouwing of vervangende nieuwbouw heeft de (toekomstige) bewoner soms tijdelijk een ander onderdak nodig. Bij het in eigen beheer uitvoeren van de bouwwerkzaamheden is er een extra reden om te kiezen voor een tijdelijke woonvoorziening op de bouwplaats. Meestal is er op het perceel waar wordt gebouwd wel ruimte voor het plaatsen van een (sta)caravan of woonkeet. Deze tijdelijke woonvoorziening staat op het bouwperceel of erf waar gebouwd wordt en zal uitsluitend worden gebruikt tijdens de uitvoering van het bouwwerk.

De vraag voor vervangende tijdelijke woonruimte kan ook worden verwacht gedurende nieuwbouw in stedelijk gebied zoals op herontwikkelingslocaties of in uitbreidingsgebieden. Met het toestaan van tijdelijke woonvoorzieningen in dergelijke gebieden kunnen rommelige en onoverzichtelijke situaties ontstaan. Daar komt bij dat de veiligheid van eventuele bewoners niet voldoende kan worden gewaarborgd. Met name nieuwbouwwijken zijn immers vaak onoverzichtelijk, voorzien van bouwhekken en kennen nog een tijdelijke infrastructuur. Ze zijn hierdoor slecht bereikbaar voor hulpdiensten. Daarnaast zijn nutsvoorzieningen veelal nog niet beschikbaar en is de inzameling van afval nog niet georganiseerd. Daarnaast is er sprake van veel aan- en afrijdende bouwverkeer. Aan een tijdelijke woonvoorziening in een nieuwbouwwijk wordt daarom geen medewerking verleend.

Het plaatsen van een dergelijke woonvoorziening voldoet bijna nooit aan het bestemmingsplan. Daarvoor is dan een tijdelijke omgevingsvergunning nodig, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Bij het verlenen van de tijdelijke omgevingsvergunning vindt er een afweging plaats. Om deze afweging beter te kunnen maken, is er intern behoefte aan een toetsingskader. Dit met name om sneller een besluit te kunnen nemen, maar ook om rechtsgelijkheid te creëren. Aan de burger kan vooraf duidelijkheid worden gegeven, over de haalbaarheid van het verzoek. Over het algemeen zijn de units geen representatieve bouwwerken. Daarom moet een unit niet langer staan dan nodig is en voor zover mogelijk, niet op een zichtlocatie. Dit beleid geeft een aantal randvoorwaarden waaraan voldaan moet worden om af te wijken van het geldende bestemmingsplan. De omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend voor een periode van maximaal twee jaar. Voor langere termijnen zijn wij van mening dat de aanvrager naar andere huisvestigingsmogelijkheden moet zoeken. In de vergunning wordt als voorwaarde opgenomen dat na afloop van de in de vergunning genoemde termijn- of wanneer de definitieve woning kan worden betrokken-, de woonvoorziening moet zijn verwijderd.

Tijdelijke bouwwerken bij bedrijven, kantoren of andere instellingen vallen buiten deze regeling. Dit beleid gaat enkel en alleen over het plaatsen van een tijdelijke woonruimte. Voor overige situaties dient een afzonderlijke belangenafweging plaats te vinden.

4.11.2 Hoofdregeel overige verzoeken

Voor overige verzoeken is geen specifieke beleidsregel opgenomen. Mits de aanvrager, naar ons oordeel, heeft aangetoond dat het verzoek niet binnen de bestemmingsplanregels kan worden gerealiseerd, wordt per verzoek een individuele afweging gemaakt waarbij rekening wordt gehouden met de algemene afwegingscriteria genoemd in Hoofdstuk 5.

Toelichting mantelzorg

Wanneer aanvrager een beroep doet op mantelzorg, moet sprake zijn van mantelzorg zoals bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

De vergrijzing in de samenleving heeft tot gevolg dat de vraag naar vormen van zorg toeneemt. Dit uit zich onder andere in de toename van de vraag naar mogelijkheden om zelf te kunnen zorgen voor familieleden of andere personen waarmee men een sociale, niet bedrijfsmatige, relatie heeft.

Eén van die mogelijkheden is het toevoegen van een mantelzorgwoning/-voorziening in of nabij een bestaande woning waarbij de mantelzorgverlener of mantelzorgontvanger deze woonoplossing betreft en vanuit die directe nabijheid voortdurend mantelzorg kan verlenen of ontvangen. De woonoplossing kan bestaan uit inwoning, een mantelzorgwoning die (deels) in een aanbouw of (vrijstaand) bijgebouw gerealiseerd wordt of in de vorm van een mobiele mantelzorgwoning. De woonoplossing is altijd tijdelijk van aard: voor de duur van de mantelzorgrelatie.

Voordat wij beoordelen of het realiseren van een mantelzorgwoning/-voorziening bij een woning mogelijk dan wel gewenst is, levert de initiatiefnemer een origineel getekende schriftelijke verklaring van een (huis)arts aan waaruit de behoefte blijkt voor mantelzorg als bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

5 Algemene afwegingscriteria

De onderstaande criteria zijn algemene afwegingscriteria en daarom ook niet uitputtend bedoeld. In het specifieke geval wordt beoordeeld welke aanvullende criteria van toepassing zijn.

- A. Verzoek moet in overeenstemming zijn met landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidskaders;
- B. Er moet rekening worden gehouden met het stedenbouwkundig en ruimtelijk beeld dat in het vigerende bestemmingsplan en de Welstandsnota is vastgelegd; afwijking hiervan is alleen mogelijk als dit uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit te motiveren is;
- C. Er mag geen (verkeers-)onveilige situatie ontstaan;
- D. Er mag geen onevenredige parkeerdruk ontstaan;
- E. Er wordt in voorkomend geval met de aanvrager een planschadeovereenkomst dan wel een exploitatieovereenkomst aangegaan. Zie ook onder 3.3 Planschadeovereenkomst of exploitatieovereenkomst;
- F. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden aangetast. Zie ook onder 3.4 Privaatrechtelijke aspecten;
- G. Omliggende woningen en bedrijven mogen door de activiteit niet onevenredig belemmerd worden;
- H. Er mag geen onevenredige milieuhinder voor derden ontstaan door de activiteit;
- I. Er moet een goed woon- en leefklimaat blijven bestaan;
- J. Er moet rekening worden gehouden met een eventuele bijzondere status van het pand c.q. perceel zoals een rijks- of gemeentelijke monumentenstatus, een in een bestemmingsplan opgenomen aanduiding 'karakteristiek' dan wel op andere wijze een beschermingsregeling voor de cultuurhistorische waarden.
- K. Er moet rekening worden gehouden met een ligging binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of een Natura 2000 gebied.
- L. Maatregelen in het kader van duurzaamheid kunnen een positieve invloed hebben op de belangenafweging;
- M. Maatregelen in het kader van berging van hemelwater afkomstig van bebouwd oppervlak op eigen perceel kunnen een positieve invloed op de belangenafweging hebben.

6. Dynamisch beleid

De ontwikkelingen in het omgevingsrecht volgen elkaar in snel tempo op. Het is daarom niet uit te sluiten dat deze beleidsregels aan verandering onderhevig zijn. De ervaringen met de regels voor vergunningsvrij bouwen kunnen bijvoorbeeld aanleiding zijn het beleid aan te passen, maar ook veranderingen binnen de ambtelijke organisatie kunnen de aanleiding zijn. De komende tijd zal in de praktijk dus moeten blijken of aanpassingen aan het beleid gewenst zijn. De toepassing van de beleidsregels zal daarom (in ieder geval) tweejaarlijks geëvalueerd worden.

7. Slotbepalingen

7.1 Inwerkingtreding beleidsregels

De beleidsregel 'Planologische afwijkingsmogelijkheden 2018' treedt in werking met ingang van de dag na de openbare bekendmaking hiervan.

7.2 Citeertitel

Deze beleidsregel kan worden aangehaald als: Planologische afwijkingsmogelijkheden 2018.