

## **BEGRIPSBEPALINGEN**

### **Aan- en uitbouw**

Een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

### **Aansluitend terrein / erf**

Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en voorzover het geldende bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt.

### **Bouwperceel**

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het van toepassing zijnde bestemmingsplan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

### **Bouwvlak**

Een op de plankaart van het bestemmingsplan aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.

### **Buitengebied**

Het gebied dat niet binnen een bestemmingsplan van bebouwde kommen of bedrijven terreinen valt.

### **Mantelzorg**

Het bieden van zorg in een woning aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Voor de begripsbepalingen en de wijze van meten die niet in deze beleidsregels zijn voorzien, gelden de bepalingen van het desbetreffende bestemmingsplan. Is hierin niets geregeld dan gelden aanvullende bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening.

## **VOORWAARDEN MET BETREKKING TOT HET VERLENEN VAN ONTHEFFING EX. ART. 3.23 Wro.**

### **Ontheffingsmogelijkheid ex. Artikel 4.1.1 eerste lid sub a Bro:**

#### **a. een uitbreiding van of een bijgebouw bij een woning mits:**

*1e. het bouwwerk niet hoger is dan 5m. gemeten vanaf het aansluitend terrein;*

*2e . het aantal woningen gelijk blijft;*

*3e . het bouwen niet tot gevolg heeft dat het aansluitend terrein voor meer dan 50% wordt bebouwd en dat de oppervlakte die op grond van het geldende bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt met meer dan 50 % wordt overschreden;*

*4e . buiten de bebouwde kom het bouwwerk een bruto oppervlak heeft van ten hoogste 150 m<sup>2</sup>;*

### **Beleidsregel I**

Ontheffing van het bestemmingsplan voor het bouwen van aan- uitbouwen, bijgebouwen en carports buiten het bebouwingsvlak en **achter** de voorgevel kan worden verleend als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden;

- a. het bouwen mag niet tot gevolg hebben dat de oppervlakte op grond van het geldende bestemmingsplan voor meer dan 50 % overschreden wordt, het maximum wordt gesteld op 25 m<sup>2</sup>.
- b. uitbreidingen van of een bijgebouw zijn toegestaan op ten minste 1 meter achter de oorspronkelijke voorgevel of het verlengde daarvan.
- c. voor overkappingen cq carports geldt bovendien:
  1. de hoogte is max. 3.50 meter.
  2. indien 3 meter achter de voorgevel mag de goothoogte 3,50 m bedragen.
  3. maximaal 25 m<sup>2</sup> aan overkapping/carports toegestaan
  4. de overkapping/carport dient ten minste 1 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan worden opgericht.
  5. voor overkappingen/ carports die gebouwd worden aan de zijgevel van een woning die grenzen aan het openbaar groen of wegen of paden en in het vigerende bestemmingsplan geen bestaand bouwrecht hebben geldt bovendien;
    - 1.a. dat de breedte niet meer mag bedragen dan 3 meter.
    - 2.a. de afstand tot openbaar groen weg of pad minimaal 1 meter moet bedragen.
    - 3.a de stedenbouwkundige opzet niet aangetast wordt.
    - 4.a. de verkeersveiligheid niet in het geding is
- d. het is niet toegestaan het dak van de uitbreidingen of bijgebouw te gebruiken als balkon/terras mits dit in het vigerende bestemmingsplan anders is bepaald.

Indien er sprake is van aanvragen voor uitbreidingen in verband met mantelzorg, wordt in overleg met de afdeling ruimtelijke ordening per geval bekeken wat de mogelijkheden op het betreffende perceel zijn. Binnen de bebouwde kom geldt voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen een aanvullend maximum van 20 m<sup>2</sup> mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 70 % is. In het buitengebied kan ontheffing worden verleend voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte en bewoonbare oppervlakte van een woning en bijgebouwen tot maximaal 50 m<sup>2</sup>.

## **Beleidsregel II**

Ontheffing van het bestemmingsplan voor het bouwen van een aan- of uitbouw en luifels buiten het bebouwingsvlak en **voor** de voorgevel kan worden verleend als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. het aantal woningen blijft gelijk;
2. aan en uitbouwen aan de voorgevel zijn toegestaan voor ten hoogste 65% van de oorspronkelijke voorgevelbreedte.
3. de diepte van aan- en uitbouwen voor de voorgevel maximaal 1.50 m bedraagt;
4. de bouwhoogte maximaal 25 cm boven de verdiepingshoogte uitkomt;
5. de aan- en uitbouwen dienen plat uitgevoerd worden.
6. het is niet toegestaan het dak van de aan- en uitbouwen voor de voorgevel te gebruiken voor een balkon/terras.

### **Beleidsregel III**

Ontheffing van het bestemmingsplan voor het bouwen van aan- of uitbouwen bij woningen buiten de bebouwde kom (buitengebied) kan worden verleend als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>.;
2. de bouwvoorschriften van het betreffende bestemmingsplan zijn eveneens van toepassing zijn op het te bouwen aan- uitbouw en/of bijgebouw;
3. het bouwplan past binnen de stedenbouwkundige opzet van het betreffende bestemmingsplan.

**Ontheffingsmogelijkheid ex. Art. 4.1.1 eerste lid sub b Bro**  
**b. een uitbreiding van of een bijgebouw bij een ander gebouw mits het bouwen niet tot gevolg heeft dat het aansluitende terrein voor meer dan 50% wordt bebouwd en dat de oppervlakte die op grond van het geldende bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt met meer dan 50 % wordt overschreden.**

### **Beleidsregel**

Er wordt volledig toepassing gegeven aan deze ontheffingsmogelijkheid

**Ontheffingsmogelijkheid ex. Art. 4.1.1. eerste lid sub c Bro**  
**c. een gebouw ten behoeve van een openbare nutsvoorziening, de telecommunicatie, het openbaar vervoer of trein-, water-, of wegverkeer:**

- 1e. waarvan het bruto vloeroppervlak niet groter is dan 50 m<sup>2</sup>;
- 2e. dat bestaat uit één bouwlaag, en
- 3e. dat gemeten vanaf het aansluitende terrein niet hoger is dan 5 m;

### **Beleidsregel**

Er wordt volledig toepassing gegeven aan deze ontheffingsmogelijkheid.

**Ontheffingsmogelijkheid ex. Artikel 4.1.1. eerste lid sub d Bro:**  
**d. . een bouwwerk geen gebouw zijnde:**

- 1e. waarvan het bruto vloeroppervlak niet groter is dan 50 m<sup>2</sup> en
- 2e. dat gemeten vanaf het aansluitende terrein niet hoger is dan 10 m;

### **Beleidsregels**

Voor ontheffing hiervan komt in aanmerking:

Een erfafscheiding met dien verstande dat:

1. de hoogte maximaal 1 meter bedraagt, of maximaal 2 meter indien deze tenminste 1 meter achter de voorgevel van de woning is geplaatst;
2. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van de betrokken nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
3. de verkeersveiligheid niet in het geding komt;
4. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig geschaad worden;

**Ontheffingsmogelijkheid ex. Artikel 4.1.1 eerste lid sub e Bro:**

**e. een dakkapel, dakopbouw of een gelijksoortige uitbreiding van een gebouw;**

**Beleidsregels**

Voor ontheffing hiervan komen in aanmerking

1. dakkapellen binnen en buiten de bebouwde kom dienen ten allen tijde te voldoen aan de welstandsnota;
2. bij dakopbouwen geldt dat de totale hoogte minimaal 1 meter onder het hoogste punt van de woning of het woongebouw moet blijven.

**Ontheffingsmogelijkheid ex. Artikel 4.1.1. eerste lid sub f Bro:**

**f. een kas of een bedrijfsgebouw van lichte constructie met een bruto vloeroppervlak van ten hoogste 100 m<sup>2</sup> ten dienste van een agrarisch bedrijf:**

**Beleidsregels**

voor ontheffing hiervan komen agrarische bedrijven in aanmerking indien.

1. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden plaats vindt;
2. er geen onevenredige aantasting van de milieu situatie plaats vindt;
3. de verkeersveiligheid niet in het geding is.
4. het plan landschappelijk wordt ingepast
5. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is.

**Ontheffingsmogelijkheid ex. Artikel 4.1.1. eerste lid sub g Bro:**

**g. een antenne-installatie als bedoeld in het besluit bouwvergunningvrije en licht vergunningsplichtige bouwwerken, mits de hoogte van de antenne, of indien de antenne is geplaatst op een antenne drager als bedoeld in dat besluit, de hoogte van de antenne drager en antenne tezamen, gemeten vanaf de voet van de antenne, respectievelijk de antennedragers, minder is dan 40 m;**

**Beleidsregels**

voor ontheffing hiervan komen in aanmerking antennes indien:

1. het straat en bebouwingsbeeld niet onevenredig geschaad wordt;
2. de verkeersveiligheid niet in het geding is.

**ontheffingsmogelijkheid ex. Artikel 4.1.1. eerste lid sub i Bro:**

**h. het wijzigen van het gebruik van bouwwerken, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, mits:**

- 1e. de gebruikswijziging plaats vindt binnen de bebouwde kom;
- 2e. de gebruikswijziging betrekking heeft op een bruto-oppervlakte van niet meer dan 1500 m<sup>2</sup>, en
- 3e. het aantal woningen gelijk blijft;

**Beleidsregels**

Voor ontheffing komen in aanmerking bouwwerken die:

1. De verkeersveiligheid niet onevenredig aantasten;
2. de milieusituatie niet onevenredig aantasten;
3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig schaden;
4. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is.

**ontheffingsmogelijkheid ex. Artikel 4.1.1. eerste lid sub j Bro**

**i. een wijziging van het gebruik van een recreatie woning voor bewoning mits:**

*1e. de recreatiewoning voldoet aan of bij de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;*

*2e. bewoning niet in strijd is met of bij de krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de reconstructiewet concentratiegebieden, en*

*3e. de aanvrager voor, maar in elk geval op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoond.*

*2. de ontheffing, bedoeld in het eerste lid, onderdeel j, wordt uitsluitend verleend aan de aanvrager en diens met name genoemde huisgenoten die voldoen aan het eerste lid, aanhef en onderdeel j, onder 3e . zij is niet overdraagbaar en vervalt in elk geval zodra genoemde personen de bewoning hebben beëindigd.*

**Beleidsregel**

Op dit moment word er geen toepassing gegeven aan deze ontheffings mogelijkheid. Wij verwijzen hier naar het nieuwe beleid mbt. recreatie woningen dat naar verwachting in 2009 van kracht zal worden.

**TOELICHTING**

**ALGEMEEN**

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Een van de wijzigingen betreft artikel 3.23 Wro, dat in de plaats is gekomen van artikel 19, lid 3 van de daarvoor geldende Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Dit artikel maakt het mogelijk dat burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen van het geldende bestemmingsplan in bij of krachtens algemene maatregel van bestuur aan te geven gevallen.

De gevallen waar het om gaat zijn opgesomd in artikel 4.1.1 van het eveneens nieuwe en op 1 juli 2008 in werking tredende Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze opsomming is ongeveer gelijk aan het daarvoor geldende artikel 20 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening.

Voor deze ontheffingen geldt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van de afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht. Die houdt in dat met toepassing daarvan gelegenheid wordt geboden voor het indienen van zienswijzen, waarna burgemeester en wethouders binnen vier weken beslissen omtrent de ontheffing.

Indien een bouwplan voldoet aan de geformuleerde beleidsregels, wordt in beginsel ontheffing verleend op basis van artikel 3.23 Wro juncto artikel 4.1.1 Bro.

Uitgangspunt is dat de bouwplannen aan dit beleid voldoen en in planologisch opzicht verantwoord zijn. Van uit ruimtelijk oogpunt bestaan voor deze gevallen over het algemeen geen overwegende bezwaren.

In bijzondere situaties, kan onder meer door ingediende bedenkingen c.q. zienswijzen of planologische aspecten, etc., gemotiveerd afgeweken worden van deze beleidsregels op grond van de inherente afwijkingsbevoegdheid van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht.

Per onderdeel van artikel 4.1.1 Bro wordt eerst de integrale tekst gegeven.

Daaronder worden de beleidsregels gegeven. Voor alle ontheffingen geldt dat deze alleen worden verleend indien de betreffende bouwplannen voldoen aan redelijke eisen van welstand en wordt voldaan aan de overige wettelijke verplichtingen.

### **OVERGANGSRECHT**

In artikel 9.1.11 van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening is het overgangsrecht voor een vrijstelling ingevolge artikel 19 lid 3 WRO geregeld.

Hierin staat vermeld dat een vrijstelling op grond van artikel 19, derde lid, WRO wordt gelijkgesteld met een ontheffing als bedoeld in artikel 3.23 Wro. Op vrijstellingen die zijn aangevraagd voor de datum van inwerkingtreding van de invoeringswet Wro blijft het oude recht van toepassing.

### **NADERE UITLEG ENKELE BEPALINGEN**

#### **Bebouwde kom**

Het begrip “bebouwde kom” is niet gedefinieerd. Volgens de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is in dit geval de vraag of een perceel al dan niet in het buitengebied ligt, een vraag van feitelijke aard en is niet de plaats van het verkeersbord dat de bebouwde kom aangeeft bepalend, maar de aard van de omgeving.

De grenslijn van de bebouwde kom is van verkeerstechnische aard. In het kader van de ruimtelijke ordening behoeft daaraan geen doorslaggevende betekenis te worden toegekend. Dit wordt daarom per geval beoordeeld.

#### **Cumulatie**

Volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is een cumulatie van vrijstellingen mogelijk. Deze jurisprudentie is weliswaar gebaseerd op het hiervoor geldende artikel 19 lid 3 WRO, maar inhoudelijk zijn de mogelijkheden vrijwel niet gewijzigd. Volgend de afdeling kan uit de tekst van het hiervoor geldende artikel 20 BRO 1985 niet worden afgeleid dat is beoogd het verlenen van een vrijstelling bij een woongebouw tot een bouwwerk te beperken. Dit volgt evenmin uit de nota van toelichting. Zolang daarom aan de in artikel 20 BRO 1985 vermelde randvoorwaarden wordt voldaan, staat dit artikel niets in de weg om voor verschillende bouwwerken ontheffing te verlenen.

#### **Wijziging gebruik en bouwvergunning**

Op grond van de jurisprudentie kon de bevoegdheid tot het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19 lid 3 WRO in samenhang met art. 20 BRO 1985 niet worden aangewend voor het verlenen van een bouwvergunning voor het oprichten van bebouwing waarvan het gebruik in strijd is met het bestemmingsplan. Dit is in de nieuwe situatie niet gewijzigd. Wel is bepaald dat het wijzigen van gebruik al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten binnen de bebouwde kom kan plaatsvinden.

#### **Bestaande gebouwen en bouwvergunning**

Uit de jurisprudentie blijkt dat het verlenen van ontheffing niet beperkt is tot uitbreiding van bestaande gebouwen. Dat het moet gaan om bestaande gebouwen is volgens de Afdeling bestuursrechtspraak geen beperking die in artikel 20 BRO 1985 opgenomen is. De Afdeling ziet geen grond voor het oordeel dat voor het oprichten

van een woning geen bouwvergunning kan worden verleend onder gelijktijdige verlening van een ontheffing voor dat gedeelte van de woning dat in strijd is met het bestemmingsplan. Een andere opvatting zou impliceren dat het verlenen van ontheffing voor uitbreiding van een woning die overeenkomstig de bepalingen van het bestemmingsplan is gebouwd wel mogelijk is en het tegelijk realiseren van die uitbreiding met die woning niet. Verwacht mag worden dat de jurisprudentie op dit moment niet zal wijzigen.