

TOELICHTING

op de beleidsregels voor de toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo d.d. 22-1-2013

§ 1 Algemeen

De inwerkingtreding op 1 oktober 2010 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en aanverwante regelgeving, zoals het Besluit omgevingsrecht (Bor), vormt de belangrijkste reden voor het vaststellen van nieuwe beleidsregels voor de zogenoemde 'kruimelgevallen' ten behoeve waarvan het college van burgemeester en wethouders van Alphen-Chaam (hierna: het college) kan afwijken van een bestemmingsplan. Artikel 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo, gelezen in samenhang met artikel 4 van Bijlage II Bor, biedt het college die afwijkingsbevoegdheid.

De beleidsregels d.d. 23 juni 2009 moeten sowieso qua terminologie op de Wabo c.s. afgestemd worden. Verder dienen die beleidsregels inhoudelijk aangepast te worden, aangezien de planologische kaders voor zowel het stedelijk gebied als het buitengebied merendeels zijn geactualiseerd na vaststelling van de huidige beleidsregels. Kort gezegd bieden die bestemmingsplannen de nodige ruimte voor een aspirant-bouwer voor een woninguitbreiding of een bijgebouw in de achtertuin, zodat een afwijking van het bestemmingsplan dan meestal niet in de rede ligt.

Daarnaast is in de huidige beleidsregels voor de toepassing van artikel 3.23 Wro beleid opgenomen ter zake van een uitbreiding van een 'burgerwoning' in het buitengebied. De beleidsregel daaromtrent kan thans komen te vervallen aangezien in het bestemmingsplan "Buitengebied Alphen-Chaam 2010" een inhoudsmaat van maximaal 750m³ voor dergelijke woningen is opgenomen. Evenals bij bedrijfswoningen in het buitengebied biedt het vigerende bestemmingsplan een directe bouwtitel voor vervangende nieuwbouw of een uitbreiding van een 'burgerwoning' tot maximaal 750m³. Aan die maximale inhoudsmaat moet worden vastgehouden, zodat in de beleidsregels expliciet wordt opgenomen dat niet van het bestemmingsplan wordt afgeweken voor bouwplannen die een inhoud van 750m³ te boven gaan c.q. verder te boven gaan. Verwijzend naar pagina 1 van de toelichting op de beleidsregels d.d. 23 juni 2009, heeft het college destijds ook aangegeven dat de beleidsregels aangepast zullen worden zodra het bestemmingsplan een directe bouwtitel gaat bieden voor een inhoud van maximaal 750m³. Voor een uitbreiding van een woning, waardoor een inhoudsmaat van 750m³ wordt overschreden of verder wordt overschreden, wordt dan ook geen omgevingsvergunning verleend zo bepalen de nieuwe beleidsregels expliciet.

Verder biedt artikel 2 van Bijlage II Bor een ruime regeling voor vergunningvrij bouwen in strijd met het bestemmingsplan. Hierdoor bestaat naar de mening van het college ook een mindere noodzaak om van het bestemmingsplan af te wijken middels een omgevingsvergunning. Zo staat strijd met het bestemmingsplan er bijvoorbeeld in de meeste gevallen niet aan in de weg dat een bijgebouw van 30m² en 3m hoog in de achtertuin opgericht kan worden bovenop de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor (vrijstaande) bijgebouwen.

Overwogen is om in de beleidsregels wederom een regeling op te nemen ten behoeve van de oprichting van een erfafscheiding bij hoekwoningen. Dergelijke woningen kennen feitelijk twee voorgevelrooilijnen waarbuiten geen erfafscheiding hoger dan 1m kan worden opgericht ter afscherming van het eigen perceel. De regeling ex artikel 2 onder 12 sub b van Bijlage II Bor, welke bepaalt dat strijd met het bestemmingsplan niet in de weg staat aan het oprichten van een erfafscheiding van maximaal 2m hoog, is dan niet van toepassing. Naar de mening van het college kunnen dergelijke situaties, bijvoorbeeld in verband met de verkeersveiligheid, beter per specifieke

situatie bekeken worden zodat geen algemene regel voor erfafscheidingen bij hoekwoningen wordt bepaald.

Concreet betekent het voorgaande dat de beleidsregels voor de toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo naar de mening van het college ingeperkt kunnen worden. Door de ruime bebouwingsmogelijkheden die de bestemmingsplannen voor zowel buitengebied als stedelijk gebied bieden, behoeven weinig algemene situaties meer in beleidsregels opgenomen te worden ten behoeve waarvan van het bestemmingsplan afgeweken kan worden. Een belangenafweging of voor een bepaalde bouw- of gebruiksactiviteit van het bestemmingsplan afgeweken kan worden, met andere woorden of een inbreuk op het bestemmingsplan stedenbouwkundig en planologisch kan worden toegestaan, zal in dat (specifieke) geval gemaakt moeten worden door of namens het college. Het voorgaande betekent dat tekstueel gezien de nieuwe beleidsregels ook minder omvangrijk zijn ten opzichte van de huidige beleidsregels.

In de onderhavige nieuwe beleidsregels worden nog wel enkele situaties genoemd die in de vorm van een algemene regel worden vastgelegd. Een van die situaties betreft het verlenen van een omgevingsvergunning voor een vrijstaand bijgebouw (een ‘bijbehorend bouwwerk’) van maximaal 30m² op een erf bij woningen in het buitengebied. Het bestemmingsplan “Buitengebied Alphen-Chaam 2010” biedt in artikel 23.2.3 (gelezen in samenhang met art. 32.1 onder b) kort gezegd een regeling waardoor het mogelijk is om bij substantiële sloop van bijgebouwen een oppervlakte van maximaal 200m² te herbouwen of te behouden. Onder bepaalde omstandigheden is het naar de mening van het college aanvaardbaar om een bescheiden oppervlakte van 30m² toe te laten bovenop die oppervlakte van 200m². Hierbij kan gedacht worden aan een situatie dat bijvoorbeeld twee bijgebouwen aanwezig zijn van ieder 200m². Als een van die bijgebouwen gesloopt wordt, kan geen herbouw plaatsvinden omdat de dan nog resterende oppervlakte van 200m² ook de maximale oppervlakte is volgens het bestemmingsplan. Met de sloop van een (verouderd) bijgebouw kan daarentegen een kwaliteitsimpuls aan het buitengebied gegeven worden, waar tegenover dan naar de mening van het college als ware een beloning tegenover gezet kan worden in de vorm van het kunnen herbouwen van een veel kleiner bijgebouw. Ook ziet deze algemene regel op de situatie dat bij een tot rijks- of gemeentelijk monument aangewezen woning wordt afgeweken van het bestemmingsplan voor een vrijstaand bijgebouw van maximaal 30m².

De tweede situatie die als beleidsregel wordt opgenomen ziet op het oprichten van een carport bij woningen in stedelijk gebied. Die regeling is vergelijkbaar met de regeling zoals thans opgenomen in de beleidsregels. Aangezien de bestemmingsplannen voor de bebouwde kom bepalen dat aan- of bijgebouwen op tenminste 3m achter de voorgevel van de woning geplaatst moeten worden, moeten ook overkappingen zoals carports die minimale afstandsmaat aanhouden. Een plaatsing op minder dan die 3m tot de voorgevel wordt door de eigenaar vaak wenselijk geacht. Met een afwijking van het bestemmingsplan kunnen overkappingen, mits niet hoger dan 3m en voorzien in ‘achtererfgebied’, toch vergund worden. Op hoekwoningen, waarbij veelal geen sprake is van ‘achtererfgebied’ omdat het perceel aan openbaar gebied grenst, is deze beleidsregel dus niet van toepassing. Hiervoor zal dan – zie ook de volgende paragraaf – een separate belangenafweging moeten plaatsvinden.

De derde situatie die als beleidsregel wordt opgenomen betreft een algemene regel inzake kleinschalig logeren binnen de bebouwde kom. Een omgevingsvergunning voor kleinschalig logeren (m.n. ‘bed and breakfast’) binnen een woning of een daarbij behorend bijgebouw kan verleend worden tot een oppervlakte van maximaal 100m². Een andere voorwaarde daarbij is dat de aanvrager van de vergunning als hoofdbewoner moet ingeschreven staan op het betreffende adres. Verder zal diegene onder andere ook een nachtregister als bedoeld in artikel 438 WvSr moeten behouden, welke eis rechtstreeks voortvloeit uit de wet zodat dat geen regeling in een beleidsregel behoeft.

§ 2 Toelichting op de beleidsregels artikelsgewijs

Artikel 1:

De begripsbepalingen volgens artikel 1 lid 1 van Bijlage II Bor zijn van toepassing op de beleidsregels. Daarnaast zijn een aantal begrippen opgenomen waarvan het Bor geen definitie kent, zodat voor die begrippen een definitie is opgenomen.

Vanwege de versoering van de beleidsregels zijn een aantal begrippen komen te vervallen en is het begrip ‘bebouwde kom’ aangepast.

Artikel 2:

De wijze van meten als bedoeld in artikel 1 lid 2 van Bijlage II Bor is van toepassing op de beleidsregels. Die wijze van meten zal wellicht niet in alle gevallen uitkomst bieden. Wanneer een bepaalde wijze van meten niet voorkomt in de begripsbepalingen van het Bor, geldt aanvullend daarop de wijze van meten volgens het vigerende bestemmingsplan.

Artikel 3:

Evenals in de vorige beleidsregels, waarbij toen nog gesproken werd van een ‘vrijstelling’ respectievelijk een ‘ontheffing’, is opgenomen dat een omgevingsvergunning niet meer dan eenmaal wordt verleend per bouwperceel. Ter verduidelijking is opgenomen dat hiermee bedoeld wordt op omgevingsvergunningen waarbij tevens sprake is van een bouwactiviteit. Wanneer bijvoorbeeld in het verleden een bouwvergunning met gelijktijdige ontheffing is verleend voor een woninguitbreiding of een vrijstaand bijgebouw, kan voor bijvoorbeeld gebruik voor kleinschalig logeren dus nog wel een omgevingsvergunning worden verleend.

Artikel 4:

Dit artikel benadrukt - in feite ten overvloede¹ - dat bij de afwijking van een bestemmingsplan een volledige belangenafweging moet plaatsvinden. Het feit dat bijvoorbeeld een bouwinitiatief wordt aangevraagd of in het kader van vooroverleg wordt ingediend, welk bouwplan volledig aan de in de beleidsregels gestelde randvoorwaarden voldoet, betekent niet zonder meer dat daarvoor een omgevingsvergunning zal worden verleend. Zienswijzen van derde-belanghebbenden, die mogelijk bij het college worden ingediend naar aanleiding van de algemene kennisgeving van de ontvangst van de aanvraag, kunnen er bijvoorbeeld toe leiden dat de gevraagde omgevingsvergunning niet wordt verleend.

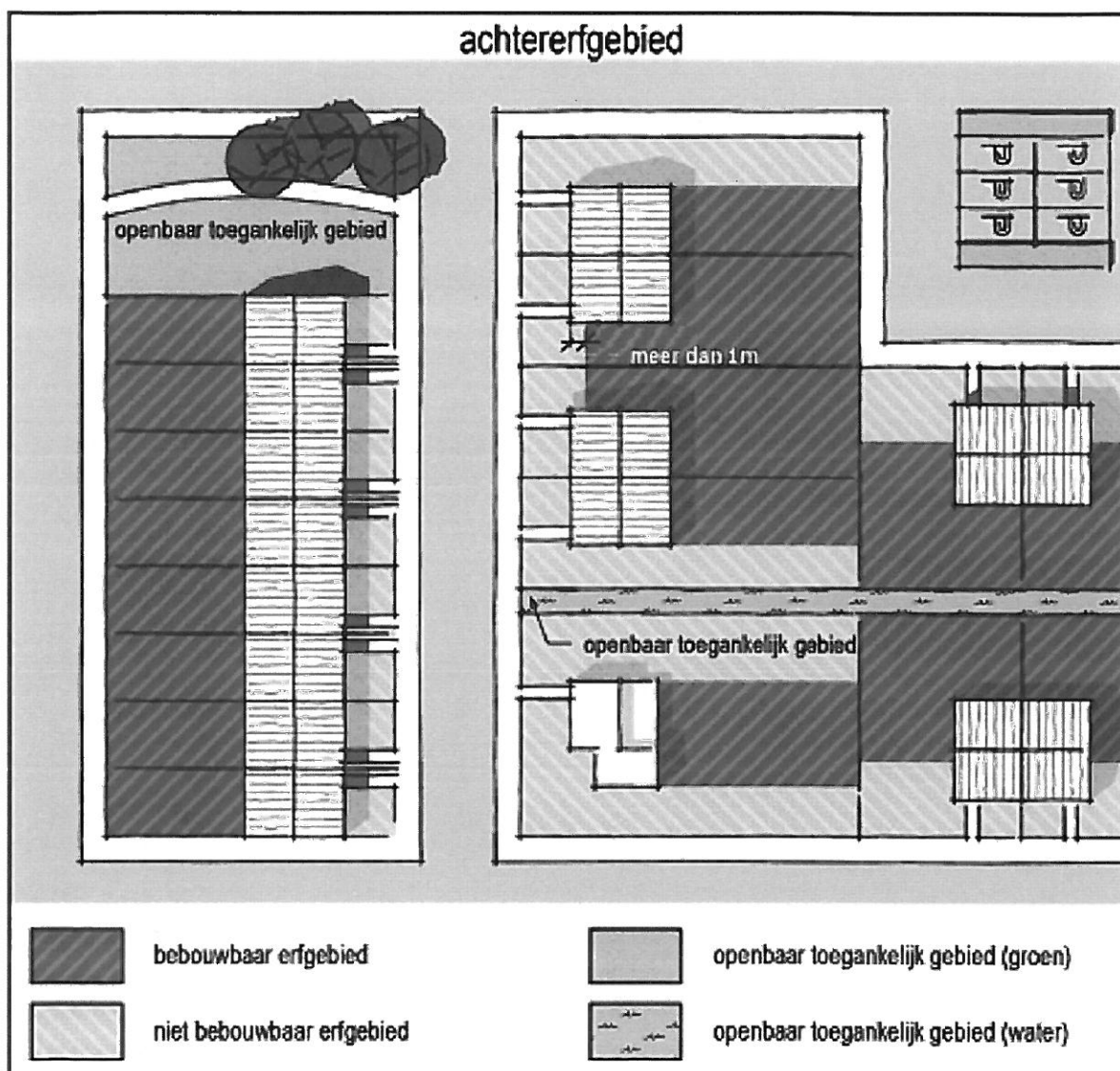
Artikel 5:

Ten opzichte van de huidige beleidsregels is dit artikel, zoals vermeld in de algemene toelichting van § 1, sterk versoerd om de reden dat de vigerende bestemmingplannen voor zowel de bebouwde kommen als het buitengebied voldoende mogelijkheden bieden voor woninguitbreidingen en (vrijstaande) bijgebouwen.

Opgemerkt wordt verder dat in de beleidsregels wordt gesproken van ‘achtererfgebied’, welk begrip afkomstig is uit het Bor. Als ‘achtererfgebied’ moet het gedeelte van het bouwperceel worden beschouwd wat zich direct achter de woning bevindt (m.a.w. het achtererf), en - voor zover van

¹ Een zorgvuldige voorbereiding en het afwegen van belangen vloeit reeds voort uit artikel 3:2 en artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht.

toepassing - het gedeelte wat zich 1m achter de voorgevel bevindt (m.a.w. het zijerf) én welk gedeelte niet grenst aan openbaar gebied. Bij een tussenwoning is dus het gehele erf achter de woning 'achtererfgebied', bij een hoekwoning daarentegen zal het feitelijk als tuin ingerichte gedeelte veelal niet geheel als 'achtererfgebied' te beschouwen zijn omdat het bouwperceel grenst aan openbaar gebied. Zie ter verduidelijking onderstaande afbeelding uit de Nota van Toelichting bij het Bor:



In artikel 5 is een algemene regel inzake de oprichting van een carport bij een woning in de bebouwde kom opgenomen, waarbij aansluiting is gezocht bij 'achtererfgebied'. Voor een carport hoeft overigens niet per se een omgevingsvergunning nodig te zijn wanneer die geheel in achtererfgebied wordt opgericht. Strijdigheid met het bestemmingsplan staat er namelijk niet aan in de weg dat een carport vergunningvrij opgericht kan worden wanneer aan alle randvoorwaarden ex artikel 2 lid 3 Bijlage II Bor wordt voldaan. Niet ondenkbaar is echter dat voor een carport soms toch een omgevingsvergunning nodig kan zijn, waarvoor dan een algemene regel in de beleidsregels is opgenomen waarbij eveneens geldt dat die carport minimaal 1m achter de voorgevel moet worden geplaatst. Voor een woninguitbreiding of een vrijstaand bijgebouw, die in strijd is met het

bestemmingsplan welke strijdigheid niet met gebruikmaking van een zogenoemde binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kan worden weggenomen, zal per geval een afweging worden gemaakt of daarvoor een omgevingsvergunning kan worden verleend (maatwerkoplossing). Uitgangspunt is wél dat het bestemmingsplan leidend is, zodat slechts een omgevingsvergunning zal worden verleend waarnaar aantoonbaar een afwijking op het bestemmingsplan in die situatie te rechtvaardigen is.

Artikel 6:

Zie de algemene toelichting onder § 1.

Artikel 7:

Dit artikel spreekt voor zich en behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 8:

Dit artikel spreekt voor zich en behoeft geen nadere toelichting.

Tekst van artikel 4 van Bijlage II Bor (tekst volgens “www.overheid.nl” op 22-01-2013):

Artikel 4

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:
 - a. binnen de bebouwde kom,
 - b. buiten de bebouwde kom, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - 1°. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
 - 2°. de oppervlakte niet meer dan 150 m², en
 - 3°. het bouwen niet tot gevolg heeft dat het aansluitend terrein voor meer dan 50% wordt bebouwd dan wel dat de oppervlakte die op grond van het bestemmingsplan of de beheersverordening voor bebouwing in aanmerking komt voor meer dan 50% wordt overschreden;
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;
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;
4. een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw;
5. een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m;
6. een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998;
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;
8. het gebruiken van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen met een maximum van drie per jaar en een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen;
9. het gebruiken van bouwwerken, al dan niet in samenhang met inspannende bouwactiviteiten, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. binnen de bebouwde kom, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 1500 m²;
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.