



Afwijkingenbeleid

Toepassing planologische kruimelgevallen (artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht)

Vastgesteld 15 oktober 2013
In werking getreden 1 november 2013
(T13.12161)

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
	1.1 Aanleiding	3
	1.2 Afwijkingsbevoegdheden Wabo	3
	1.3 Beleidsregels	4
	1.4 Afbakening afwijkingenbeleid	4
	1.5 Opzet afwijkingenbeleid	5
	1.6 Procedure omgevingsvergunning	6
2	Beleidsregels	7
Artikel 1	Begripsbepalingen	7
Artikel 2	Wijze van meten	9
Artikel 3	Een bijbehorend bouwwerk	10
Artikel 4	Een erf- en terreinafscheiding	11
Artikel 5	Een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw	12
Artikel 6	Het gebruiken van bouwwerken, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten	13
Artikel 7	Algemene regels	14
Artikel 8	Hardheidsclausule	15
Artikel 9	Overige bouwwerken en gebruik	16
3	Afwegingskader	17
	3.1 Algemeen afwegingskader	17
	3.2 Overwegingen specifieke gevallen	18
4	Artikelsgewijze toelichting	19

Bijlage 1: Artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht

Bijlage 2: Illustraties bouwmogelijkheden

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Lansingerland kan als woonplaats het beste omschreven worden als ‘dorps wonen in een stadse omgeving’. De gemeente heeft de ambitie om uit te groeien tot een aantrekkelijke parkstad waarin het goed wonen, werken en recreëren is. Om dit te verwezenlijken voert de gemeente een duidelijk ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Belangrijke pijlers onder dit beleid zijn:

- de Structuurvisie Lansingerland,
- de Nota Cultuurhistorie Plus en
- de Welstandsnota.

Het is voor een gemeente belangrijk om duidelijke kaders te hebben waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Deze kaders staan in bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen. De gemeenteraad stelt deze plannen voor tien jaar vast. Het beeldkwaliteitsplan geeft richting aan de gewenste stedenbouwkundige opzet van een bepaald gebied of bepaalde wijk. Het bestemmingsplan geeft aan welke bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn toegestaan.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt mogelijkheden om van het bestemmingsplan af te wijken. In deze notitie kunt u lezen hoe de gemeente Lansingerland om wil gaan met planologische kruimelgevallen. Hieronder worden onder meer verstaan aan- en uitbouwen, bijgebouwen, dakopbouwen, dakkapellen en erfafscheidingen. Met het beleid voor planologische kruimelgevallen worden de bouwmogelijkheden bij burgerwoningen aanzienlijk verruimd. Dit beleid staat overigens los van de wettelijke mogelijkheden tot vergunningsvrij bouwen. Het vormt een aanvulling op de bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan en/of vergunningsvrij bouwen.

1.2 Afwijkingsbevoegdheden Wabo

Op 1 oktober 2010 is de Wabo in werking getreden. De Wabo bundelt verschillende vergunningsstelsels. De overheid kan zo inwoners en bedrijven beter en sneller van dienst zijn. Door een integrale vergunningverlening en handhaving ontstaat een doelmatige manier van werken.

De Wabo kent de volgende mogelijkheden om af te wijken van het bestemmingsplan:

- als in het bestemmingsplan regels zijn opgenomen over afwijking (artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 1 Wabo). Dit betreft de ‘binnenplanse afwijkingsbevoegdheid’;
- planologische kruimelgevallen (artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht en artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2 Wabo);
- het projectafwijkingsbesluit voor (andere dan hiervoor genoemde) activiteiten. Het besluit bevat een goede ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo);
- een tijdelijke afwijking om te voorzien in een tijdelijke behoefte van maximaal 5 jaar (artikel 2.12, tweede lid Wabo).

De laatste drie mogelijkheden zijn ‘buitenplanse afwijkingsbevoegdheden’.

Het is wenselijk om voor de toepassing van de planologische kruimelgevallen beleidsregels op te stellen. Dit afwijkingenbeleid heeft uitsluitend op deze afwijkingenbevoegdheid betrekking.

1.3 Beleidsregels

Het afwijken van het bestemmingsplan voor planologische kruimelgevallen is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Op grond van artikel 4:81, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kan een bestuursorgaan beleidsregels vaststellen met betrekking tot een aan het bestuursorgaan toekomende bevoegdheid.

Het vaststellen van beleidsregels heeft de volgende doelen:

- Het college kan bij een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan het beleid motiveren en heeft met de beleidsregels handvatten om het verzoek af te wijzen of te honoreren (artikel 4:82 Awb).
- Vergroting van de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. Beleidsregels dwingen namelijk het college in overeenstemming daarmee te handelen (artikel 4:84 Awb).
- Het is voor iedereen inzichtelijk wanneer het college wel en wanneer het college geen gebruik maakt van haar bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan.
- De beleidsregels versnellen de besluitvorming. Het college is niet meer voor iedere afwijking afhankelijk van een individuele beoordeling.
- De beleidsregels voorzien in een aantal nieuwe (planologische) uitgangspunten ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen. Het afwijkingenbeleid fungeert als toetsingskader totdat de nieuwe uitgangspunten zijn verwerkt in het betreffende bestemmingsplan.

Het college moet volgens artikel 4:84 van de Awb handelen in overeenstemming met een beleidsregel. Toch biedt dit artikel het college ook de mogelijkheid niet in overeenstemming met de beleidsregel te handelen. Dat kan alleen als blijkt dat één of meer belanghebbenden onevenredig worden getroffen bij het toepassen ervan. Het gaat daarbij om bijzondere, individuele gevallen, waarin in de beleidsregels niet is of kon worden voorzien. Ook kan volgens artikel 4:84 de gemeente een zelfstandige afwijkingenbevoegdheid of hardheidsclausule opnemen, waarin staat wanneer het college kan afwijken van de eigen beleidsregels.

1.4 Afbakening afwijkingenbeleid

Artikel 4 van bijlage II van het Bor bevat een limitatieve opgave van de planologische kruimelgevallen. Deze lijst met kruimelgevallen vindt u in bijlage 1.

De lijst met kruimelgevallen is ruim geformuleerd en heeft een zeer divers karakter. Uit de ingekomen aanvragen om omgevingsvergunning en het gevoerde vooroverleg vanaf de inwerkingtreding van de Wabo blijken onze inwoners vooral behoefte te hebben aan een verruiming van de bouw mogelijkheden op het erf bij burgerwoningen. Het gaat daarbij om aan- en uitbouwen, bijgebouwen, dakopbouwen, dakkapellen en erfafscheidingen.

Het is niet mogelijk en wenselijk om alle bestemmingsplannen op dit onderdeel direct te herzien. Het afwijkingenbeleid is geschikt als instrument om op korte termijn de behoefte aan ruimere bouw mogelijkheden te faciliteren. Naast verruiming zorgt het afwijkingenbeleid ook voor deregulering en uniformiteit. Deregulering bestaat uit het schrappen van onnodige en het vereenvoudigen van noodzakelijke regels. Regels die de kwaliteit van het straatbeeld waarborgen zijn wenselijk. Regels over situering van erfbebouwing op het achtererf zijn echter veel minder noodzakelijk. Dit is ook in lijn met de (ruime) mogelijkheden van vergunningsvrij bouwen op het achtererf. Met uniformiteit wordt bedoeld dat bij vergelijkbare percelen en woningtypen in beginsel dezelfde bouw mogelijkheden van toepassing zijn.

Het afwijkingenbeleid richt zich met name op de mogelijkheden van erfbebouwing bij burgerwoningen. Aanvragen hiervoor komen (zeer) regelmatig voor. Aanvragen met een incidenteel en bijzonder karakter lenen zich minder voor een afwijkingenbeleid en juist meer voor een afzonderlijke beoordeling. Het is bij deze aanvragen immers niet altijd direct duidelijk wat de ruimtelijke impact is.

1.5 Opzet afwijkingenbeleid

In het afwijkingenbeleid maakt de gemeente onderscheid tussen de 'beleidsregels' en het 'afwegingskader'. Op basis van de beleidsregels kan de gemeente de aanvraag honoreren als deze voldoet aan de gestelde situering en maatvoering.

In bepaalde situaties is het gewenst dat het college de gevolgen van een bouwplan afzonderlijk beoordeelt voordat het over de aanvraag beslist. Voor deze afzonderlijke beoordeling hebben we in het afwijkingenbeleid een afwegingskader opgenomen. Het gaat in dit afwegingskader om dakkapellen aan de voorzijde, dakopbouwen en erfafscheidingen. De impact van deze bouwwerken op het straatbeeld is erg afhankelijk van de uitvoering, de situering en de locatie. De gemeente verleent alleen medewerking aan een aanvraag als het bouwplan geen onevenredige afbreuk doet aan de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied. Hierbij houdt de gemeente rekening met de stedenbouwkundige opzet van de betreffende wijk, zeker als die is vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan.

Voor alle aanvragen in de historische kernen en (dijk- en polder)linten, zoals benoemd in de Nota Cultuurhistorie Plus, is ook een afzonderlijke beoordeling gewenst. Op deze manier wordt voorkomen dat een bouwplan het bijzondere karakter van deze gebieden aantast, zoals de doorzichten in het lint. Dit wil overigens niet zeggen dat er op deze percelen geen (extra) mogelijkheden zijn. In overleg met de initiatiefnemer kan de gemeente een afweging maken voor een alternatieve situering.

In het afwegingskader lichten we de voor de beoordeling relevante aspecten toe. Hierbij hebben we aansluiting gezocht bij de in april 2012 vastgestelde Nota Cultuurhistorie Plus en de Welstandsnota. Door te werken met een afwegingskader krijgt de aanvrager meer inzicht in de haalbaarheid van zijn plan. Daarnaast zorgt het afwegingskader voor uniforme en snelle advisering.

Benadrukt wordt dat de gemeente iedere aanvraag, tenzij het gaat om welstandsvrije gebieden, toetst aan redelijke eisen van welstand.

1.6 Procedure omgevingsvergunning

Op een aanvraag die valt binnen de lijst met kruimelgevallen is de reguliere procedure voor een omgevingsvergunning van toepassing. Dit betekent dat de gemeente binnen 8 weken een beslissing op de aanvraag moet nemen. Deze termijn kan verlengd worden met 6 weken. De besluitvorming is gemandateerd aan de afdeling Vergunningverlening & Handhaving.

2 Beleidsregels

Artikel 1 Begripsbepalingen

1.1 *achtererf*

erf aan de achterkant van het hoofdgebouw en erf aan de zijkant van het hoofdgebouw op meer dan 1 m van de voorkant (voorgevelrooilijn);

1.2 *achtergevel*

de van de weg gekeerde gevel van een gebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel;

1.3 *achtergevelrooilijn*

de lijn waarin de achtergevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

1.4 *beroep aan huis*

het beroepsmatig uitoefenen van in hoofdzaak niet publieksaantrekkende en kleinschalige activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch, maatschappelijk of daarmee gelijk te stellen gebied, in de woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie;

1.5 *bed & breakfast*

een aan een woning ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening, niet zijnde een zelfstandige wooneenheid, gericht op het bieden van een mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, voor een kortdurend verblijf (waaronder ook zakelijk toerisme). Onder een Bed & Breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

1.6 *bedrijf aan huis*

een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruiker van de woning, en dat niet vergunningplichtig of meldingplichtig is krachtens de Wet milieubeheer/Wabo;

1.7 *bijbehorend bouwwerk*

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.8 *bouwlaag*

de begane grond of een verdieping van een gebouw, een onderhuis en een zolder worden hier niet onder begrepen;

1.9 *daknok*

hoogste punt van een schuin dak;

1.10 dakvoet

laagste punt van een schuin dak;

1.11 erf

het al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat hoofdgebouw;

1.12 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is. Onder hoofdgebouw wordt verstaan: het oorspronkelijk hoofdgebouw;

1.13 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.14 voorgevel

de naar de weg of naar het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel, de gevel die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.15 voorgevelrooilijn

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

1.16 niet omschreven begrippen

Voor zover begrippen in deze beleidsregels niet zijn omschreven in dit artikel wordt voor de interpretatie van dat begrip achtereenvolgens uitgegaan van de betekenis in:

- a het Besluit omgevingsrecht;
- b het ter plaatse geldende bestemmingsplan;
- c het woordenboek (Van Dale);
- d hetgeen in het normaal maatschappelijk verkeer gangbaar is.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 afstanden

afstanden worden loodrecht gemeten;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het aansluitend afgewerkt terrein tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het aansluitend afgewerkt terrein tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.5 hoogten

bij de berekening van de goot- of bouwhoogte worden plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing gelaten;

2.6 ondergeschikte bouwdelen

ondergeschikte bouwdelen blijven buiten beschouwing voor zover de overschrijding van de in deze beleidsregels opgenomen maten niet meer dan 0,5 m bedraagt.

Artikel 3 Een bijbehorend bouwwerk

Medewerking wordt verleend aan bijbehorende bouwwerken bij burgerwoningen binnen en buiten de bebouwde kom die voldoen aan de volgende criteria.

3.1 *Situering bijbehorende bouwwerken*

- a de afstand achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 1 m;
- b de afstand tot de naar het openbaar gebied gekeerde zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 2 m, tenzij achter de achtergevelrooilijn én in het verlengde van het hoofdgebouw wordt gebouwd (*zie figuur 2 in bijlage 2*);
- c de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bij vrijstaande woningen bedraagt minimaal 2 m, tenzij ten minste 6 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd (*zie figuur 1 in bijlage 2*);
- d in afwijking van het bepaalde onder a mag een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker, entree- of tochtportaal tevens worden gebouwd op een afstand van minder dan 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel vóór de voorgevelrooilijn, mits:
 - 1 het bijbehorend bouwwerk is gebouwd aan het hoofdgebouw;
 - 2 de breedte niet meer bedraagt dan 60% van de breedte van de betreffende gevel van het hoofdgebouw;
 - 3 de diepte vanuit het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 m;
 - 4 de afstand tot het openbaar gebied bedraagt minimaal 2 m

3.2 *Omvang bijbehorende bouwwerken*

- a de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,4 m tot een maximum van 4 m (*zie figuur 3 in bijlage 2*);
- b de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 m respectievelijk maximaal 5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet hoger mag zijn dan de goothoogte van het hoofdgebouw (*zie figuur 3 in bijlage 2*);
- c onverminderd het bepaalde in artikel 3.3 bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken maximaal:
 - 1 75 m² voor zover de oppervlakte van het erf niet meer dan 300 m² bedraagt;
 - 2 100 m² voor zover de oppervlakte van het erf tussen de 300 en 500 m² bedraagt;
 - 3 150 m² voor zover de oppervlakte van het erf meer dan 500 m² bedraagt;met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken zoals bedoeld in artikel 3.1 onder d maximaal 6 m² mag bedragen (voorzijde woning).

3.3 *Bebouwingsdichtheid achtererf*

Het achtererf mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd.

3.4 *Afwijkingsmogelijkheid situering bijbehorende bouwwerken*

Artikel 8.2 bevat een afwijkingsmogelijkheid voor de situering van bijbehorende bouwwerken zoals voorgeschreven in artikel 3.1 sub a, b en c.

Artikel 4 Een erf- en terreinafscheiding

Medewerking wordt verleend aan erf- en terreinafscheidingen die voldoen aan de volgende criteria (*zie figuur 4 in bijlage 2*).

4.1 Erf- en terreinafscheidingen

- a de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 m;
- b de bouwhoogte achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 m.

4.2 Afwegingskader erf- en terreinafscheidingen

Aan erf- en terreinafscheidingen met een grotere hoogte wordt alleen medewerking verleend indien uit een afzonderlijke beoordeling op basis van het afwegingskader uit hoofdstuk 3 volgt dat het bouwwerk vanuit stedenbouwkundig- en ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is.

Artikel 5 Een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw

Medewerking wordt verleend aan dakkapellen die voldoen aan de volgende criteria (zie figuur 5 in bijlage 2).

5.1 Situering dakkapel

Een dakkapel mag in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet,
- b bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok,
- c zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak, en
- d er is geen dakkapel aanwezig in het betreffende dakvlak;

5.2 Maatvoering dakkapel

- a de hoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, bedraagt maximaal 1,75 m;
- b de breedte bedraagt maximaal 3 m.

5.3 Overige criteria dakkapel

- a dakkapellen zijn niet toegestaan in daken met een dakhelling van minder dan 30 graden;
- b een dakkapel heeft een plat dak.

5.4 Afwegingskader dakkapellen

Aan dakkapellen die niet voldoen aan bovengenoemde criteria wordt alleen medewerking verleend indien uit een afzonderlijke beoordeling op basis van het afwegingskader uit hoofdstuk 3 volgt dat het bouwwerk vanuit stedenbouwkundig- en ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is.

Artikel 6 Het gebruiken van bouwwerken, al dan niet in samenhang met in- pandige bouwactiviteiten

6.1 Beroep of bedrijf aan huis

Medewerking wordt verleend aan het gebruik van gedeelten van de woning of de bijbehorende bouwwerken voor een beroep of bedrijf aan huis, mits aan de volgende randvoorwaarden wordt voldaan:

- a het beroep of bedrijf aan huis vindt plaats binnen de bebouwde kom;
- b de woonfunctie blijft als hoofdfunctie behouden;
- c de activiteiten worden uitgeoefend door degene die op het perceel woonachtig is;
- d de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per perceel niet meer dan 25 % bedragen met een maximum van 50 m²;
- e er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- f in de omgeving mag geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreden;
- g op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie;
- h er mogen geen vergunningplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht plaatsvinden;
- i detailhandelsactiviteiten mogen slechts plaatsvinden op voorwaarde dat:
 - 1. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
 - 2. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
 - 3. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente.

6.2 Bed and breakfast

Medewerking wordt verleend aan het gebruik van gedeelten van de woning of de bijbehorende bouwwerken voor bed & breakfast, mits aan de volgende randvoorwaarden wordt voldaan:

- a het bed and breakfast vindt plaats binnen de bebouwde kom;
- b de woonfunctie blijft als hoofdfunctie behouden;
- c de exploitatie moet plaatsvinden door degene die op het perceel woonachtig is;
- d de totale vloeroppervlakte aan logeereenheden mag per perceel niet meer bedragen dan 25 % van het woonoppervlak met een maximum van 75 m²;
- e er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- f het aantal logeereenheden mag niet meer bedragen dan 4 per woning;
- g de duur van het verblijf mag niet meer dan 7 nachten bedragen;
- h in de omgeving mag geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreden;
- i op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie.

Artikel 7 Algemene regels

7.1 *Precedentenregeling*

In aanvulling op de beleidsregels verleent de gemeente tevens medewerking aan bouwwerken die niet passen binnen deze beleidsregels, maar die gelijk of nagenoeg gelijk zijn aan één of meer, in de directe omgeving aanwezige met vergunning gebouwde bouwwerken. Onder de directe omgeving wordt verstaan binnen hetzelfde bouwblok met hetzelfde type woningen. Indien slechts sprake is van één vergelijkbare situatie, dient de voortzetting daarvan als gewenst c.q. aanvaardbaar te worden aangemerkt.

7.2 *Historische kernen en (dijk- en polder)linten*

Aan aanvragen in historische kernen en (dijk- en polder)linten verleent de gemeente alleen medewerking indien wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregels én indien uit een afzonderlijke beoordeling op basis van het afwegingskader uit hoofdstuk 3 volgt dat medewerking geen afbreuk doet aan het bijzondere karakter van deze gebieden zoals vastgelegd in de Nota Cultuurhistorie Plus.

7.3 *Monumenten en cultuurhistorisch waardevolle objecten*

Aan aanvragen die betrekking hebben op monumenten en andere cultuurhistorisch waardevolle objecten zoals opgenomen in bijlage 1 van de Nota Cultuurhistorie Plus van de gemeente Lansingerland, verleent de gemeente alleen medewerking indien wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregels én nadat de gemeentelijke erfgoedcommissie of Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed positief heeft geadviseerd over de aanvraag.

7.4 *Archeologische waarden*

Het bouwen mag niet tot gevolg hebben dat ter plekke aanwezige archeologische waarden worden aangetast of verstoord. Er dient te worden gehandeld in overeenstemming met het gemeentelijke archeologiebeleid.

7.5 *Redelijke eisen van welstand*

Het bouwen mag niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Aanvragen, tenzij het gaat om welstandsvrije gebieden, worden getoetst aan de gemeentelijke Welstandsnota.

7.6 *Overige regelgeving*

Het bouwen of gebruik mag niet in strijd met zijn overige regelgeving, zoals milieuregelgeving en het burendrecht.

7.7 *Planschade*

Aan het verlenen van medewerking kan het college van Burgemeester en Wethouders de voorwaarde stellen dat, overeenkomstig gemeentelijke verordening planschade, een planschadeovereenkomst wordt afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

Artikel 8 Hardheidsclausule

8.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders handelen overeenkomstig deze beleidsregels, 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;
- toepassing van de beleidsregels in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

8.2 Situering bijbehorend bouwwerk

In afwijking van deze beleidsregels kan de gemeente meewerken aan de bouw van een bijbehorend bouwwerk, dat niet voldoet aan de afstandsmaten zoals genoemd in artikel 3.1 sub a, b en c, mits:

- de van de beleidsregels afwijkende situering, volgens een stedenbouwkundig advies, leidt tot een meer wenselijke situatie, én;
- voldaan wordt aan de overige regels van artikel 3.

Artikel 9 Overige bouwwerken en gebruik

Aanvragen voor categorieën bouwwerken en gebruik, uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, die niet zijn opgenomen in de beleidsregels beoordeelt het college afzonderlijk. Deze beoordeling vindt plaats op basis van het afwegingskader uit hoofdstuk 3.

3 Afwegingskader

3.1 Algemeen afwegingskader

Het algemene afwegingskader is van toepassing op de initiatieven die niet in de beleidsregels zijn uitgewerkt (artikel 9) en op de initiatieven waarvoor een nadere afzonderlijke afweging is voorgeschreven (artikel 4.2, 5.4 en 7.2).

Bij de beoordeling worden de volgende stappen doorlopen om tot een afweging te komen.

A. Algemene omschrijving locatie (Nota Cultuurhistorie Plus, Welstandsnota)

- Beleid van toepassing op de locatie
- Stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden van de wijk
- Ruimtelijke kwaliteiten die van belang zijn om te behouden dan wel te versterken

B. Overwegingen t.o.v. context initiatief

- Stedenbouwkundige structuur directe omgeving
- Straatprofiel
- Type woning
- Doorzichten en zichtlijnen
- Zichtbaarheid vanuit de openbare ruimte
- Bezinning in de openbare ruimte
- Verhouding tussen hoofdgebouw en bijgebouw en/of andere toevoeging
- Beeldkwaliteit, aansluiting op oorspronkelijk ontwerp

C. Overwegingen t.o.v. belendende percelen

- Zichtbaarheid vanuit belendende percelen
- Bezinning belendende percelen
- Privacy

D. Mogelijkheden betreffend perceel t.o.v. private belangen

- Mogelijkheden bestemmingsplan
- Afmetingen perceel
- Bebouwingspercentage
- Programmatische wenselijkheid vanuit woonbaarheid

E. Zijn er in de wijk gelijksoortige toevoegingen en/of precedenten?

Zo nee,

Zijn dergelijke toevoegingen gewenst? (zie A t/m C)

- Zo nee, de toevoeging is niet gewenst, zou de toevoeging in een andere vorm wel kunnen voldoen aan A t/m C?
- Zo ja, wat zou een wenselijke massa, vorm en uitstraling van de toevoeging zijn, die vaker in de wijk herhaald zou kunnen worden? En wat zijn hiervan de ruimtelijke randvoorwaarden?

Zo ja, in de wijk is een gelijksoortige toevoeging 1 of 2 keer gerealiseerd

Past deze toevoeging binnen A t/m C?

- Zo nee, de toevoeging is niet gewenst, zou de toevoeging wel kunnen voldoen aan A t/m C?
- Zo ja, wat zou een wenselijke massa, vorm en uitstraling van de toevoeging zijn, die vaker in de wijk herhaald zou kunnen worden? En wat zijn hiervan de ruimtelijke randvoorwaarden?

Zo ja, een gelijksoortige toevoeging is meer dan 2 keer toegepast

- Welke gelijksoortige toevoeging is een wenselijk voorbeeld om op voort te borduren?

3.2 Overwegingen specifieke gevallen

Naast het algemene afwegingskader hebben we voor een aantal kruimelgevallen aanvullende overwegingen opgesteld waar het college rekening mee houdt bij de beoordeling van een initiatief. Het gaat hier om kruimelgevallen die veel voorkomen en van grote invloed kunnen zijn op de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

3.2.1 Dakkapellen en dakopbouwen

- Wel of geen gelijksoortige toevoegingen en/of precedents in de directe omgeving
- Type woning
- Vorm en architectuur woning
- Situering in het dakvlak
- Massa (breedte, hoogte, diepte)
- Onderlinge afstand en ritmiek
- Doorzichten en openheid van de straatwanden
- Bezinning
- Stedenbouwkundig ensemble, relatie met de omgeving
- Relatie tot de bebouwing in de omgeving
- Invloed op de privacy van tuinen in de omgeving
- Verschijningsvorm in relatie tot de woning

3.2.2 Erfafscheidingen en toegangspoorten

- Wel of geen gelijksoortige toevoegingen en/of precedents in de directe omgeving
- Functie en gebruik van de straat
- Profiel van de straat, breedte en inrichting
- Ruimtelijke identiteit van de straat
- Afstand tot de as van de weg
- Situering op het perceel
- Verhouding tussen erfafscheiding en toegangspoort
- Massa
- Transparantie
- Verschijningsvorm en eenheid met de woning en de directe omgeving

4 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsbepalingen

Bij de begripsbepalingen hebben we zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de begrippen uit bijlage II van het Bor. De lijst met kruimelgevallen staat hier immers ook in. De begrippen die niet in bijlage II van het Bor zijn beschreven, zijn deels overgenomen uit recent vastgestelde bestemmingsplannen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de wijze van meten is eveneens aansluiting gezocht bij het Bor. De wijze van meten van de goothoogte, de bouwhoogte en de oppervlakte van bouwwerken is gebaseerd op de standaardbepalingen bestemmingsplannen (SVBP).

Artikel 3 Een bijbehorend bouwwerk bij burgerwoningen binnen en buiten de bebouwde kom

Dit artikel heeft betrekking op bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen) bij burgerwoningen. Daarbij hebben we geen onderscheid gemaakt tussen percelen binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De beleidsregels hebben tot doel te komen tot een uniforme regeling die bovendien een verruiming van bouwmogelijkheden biedt ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen.

Situering

Bijbehorende bouwwerken dienen te worden gesitueerd op minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning. Een uitzondering wordt gemaakt voor een erker, entree- of tochtportaal. Deze bepalingen (artikel 3.1 sub a en d) zijn gelijk aan recent vastgestelde bestemmingsplannen. Voor het overige zijn de regels over de situering van bijbehorende bouwwerken aanmerkelijk verruimd. Slechts in twee gevallen wordt nog een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens voorgeschreven. Het gaat om het openbaar gebied en om vrijstaande woningen. Er hoeft alleen een afstand van 2 meter tot het openbaar gebied te worden aangehouden, wanneer sprake is van bebouwing op het zijerf. Wanneer de bebouwing wordt geplaatst achter de achtergevelrooilijn én in het verlengde van het hoofdgebouw hoeft geen afstand te worden aangehouden. Bij vrijstaande woningen dient een afstand van 2 meter te worden aangehouden, tenzij de bebouwing ten minste 6 meter achter de achtergevelrooilijn wordt geplaatst. Hiermee blijft het vrijstaande karakter van dit type woningen behouden.

Deze beleidsregel geeft de eigenaar/aanvrager meer flexibiliteit om te komen tot de door hem gewenste invulling van zijn erf.

Omvang

De toegestane bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken is nagenoeg gelijk aan de regeling uit recent vastgestelde bestemmingsplannen. Het enige verschil is dat nu een vermeerdering van 0,4 m in plaats van 0,3 m ten opzichte van de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw wordt toegestaan. Dit in verband met de dikte van de isolatie en het kunnen maken van een deugdelijke dakopstand.

De goot- en bouwhoogte van vrijstaande bouwwerken is aangepast en verruimd. In alle situaties wordt een goot- en bouwhoogte van maximaal 3 meter respectievelijk 5 meter toegestaan, met dien verstande dat de bouwhoogte van het bijgebouw niet hoger mag zijn dan de goothoogte van het hoofdgebouw.

De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken is niet gewijzigd ten opzichte van de recent geactualiseerde bestemmingsplannen. Er is sprake van een voldoende ruime regeling. Hierbij speelt een belangrijke rol dat inwoners ook vergunningsvrij nog een aanzienlijke hoeveelheid bebouwing kunnen plaatsen.

Artikel 4 Een erf- en terreinafscheiding

In dit artikel is alleen een regeling opgenomen voor erf- en terreinafscheidingen. Voor erf- en terreinafscheidingen geldt dat deze niet hoger mogen zijn dan 2 meter, tenzij deze zijn gelegen voor de voorgevelrooilijn. Voor de voorgevelrooilijn bedraagt de hoogte maximaal 1 meter. Deze lagere hoogte heeft enerzijds tot doel het open karakter van de voorzijde van de woningen te betrekken op het straatbeeld en anderzijds het versterken van de verkeersveiligheid door het behoud van vrije doorzichten bij hoeksituaties.

Er zijn situaties denkbaar waarbij het aanvaardbaar is een grotere hoogte toe te staan. De impact op het straatbeeld is erg afhankelijk van de uitvoering, de situering en de locatie. Daarom werkt de gemeente alleen mee als uit een afzonderlijke beoordeling op basis van het afwegingskader blijkt dat het bouwplan vanuit stedenbouwkundig- en ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is.

Artikel 5 Een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw

Er zijn beleidsregels opgenomen voor een dakkapel in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak. De opgenomen maatvoering (onder andere de breedte van 3 meter) is gelijk aan recent vastgestelde bestemmingsplannen en komt overeen met de criteria uit de in 2012 vastgestelde Welstandsnota. Als basisregel wordt dit voldoende geacht. Het afwegingskader biedt de mogelijkheid om in een bijzondere situatie een ruimere maatvoering toe te staan.

Er zijn geen beleidsregels opgenomen voor een dakkapel in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, omdat daarvoor al voldoende ruime bouwvergunningvrije mogelijkheden bestaan.

Een dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw (bijvoorbeeld een verdieping op een aanbouw) leent zich niet voor algemene regels. Aanvragen hiervoor worden afzonderlijk beoordeeld op basis van het afwegingskader.

Artikel 6 Het gebruiken van bouwwerken, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten

Er is een regeling opgenomen voor een beroep of bedrijf aan huis en voor bed and breakfast. De inhoud van deze regeling is gelijk aan die van recent vastgestelde bestemmingsplannen. Het opnemen van deze regeling in het afwijkingenbeleid heeft als voordeel dat hiervan ook gebruik kan worden gemaakt op percelen waar het van toepassing zijnde bestemmingsplan deze regeling nog niet bevat.

Opgemerkt wordt dat de toepassing van dit artikel zich beperkt tot de bebouwde kom. Deze beperking volgt uit de wettekst van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. In de bestemmingsplannen voor het buitengebied zijn vergelijkbare regelingen opgenomen.

Artikel 7 Algemene regels

Precedentenregeling

Artikel 7.1 bevat de zogenaamde ‘precedentenregeling’. In de praktijk zal deze regeling voornamelijk betrekking hebben op dakkapellen. Iemand vraagt een dakkapel aan die niet voldoet aan de maatvoering zoals opgenomen in het bestemmingsplan en in de beleidsregels van dit afwijkingenbeleid. Normaal gesproken zou dit leiden tot een weigering van de omgevingsvergunning. Indien in het verleden al medewerking is verleend aan vergelijkbare dakkapellen in hetzelfde woonblok, is het redelijk om de afwijkende maatvoering ook aan anderen toe te staan. De precedentenregeling maakt dat mogelijk. Indien slechts sprake is van één aanwezige vergelijkbare situatie, dient de voortzetting daarvan als gewenst c.q. aanvaardbaar te worden aangemerkt.

Historische kernen en (dijk- en polder)linten

Vanwege het bijzondere karakter van de historische kernen en (dijk- en polder)linten, worden aanvragen in deze gebieden afzonderlijk beoordeeld.

Monumenten en cultuurhistorisch waardevolle objecten

Medewerking aan aanvragen die betrekking hebben op monumenten en cultuurhistorisch waardevolle objecten, is pas mogelijk na een positief advies van de gemeentelijke erfgoedcommissie of Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

Overig

De overige regels verwijzen naar andere van toepassing zijnde regelgeving. Op deze manier is de aanvrager hiervan op de hoogte.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Artikel 8.1 bevat de wettelijke hardheidsclausule uit artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht.

Daarnaast is in artikel 8.2 een extra mogelijkheid opgenomen om in afwijking van de beleidsregels te besluiten. Dit heeft uitsluitend betrekking op de situering van bijbehorende bouwwerken. Er kan worden afgeweken van de afstandsmaten indien dit, blijkens een stedenbouwkundig advies, leidt tot een meer wenselijke situatie.

Artikel 9 Overige bouwwerken en gebruik

In de beleidsregels zijn niet alle categorieën bouwwerken en gebruik uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht verwerkt. Artikel 9 bepaalt dat aanvragen voor bouwwerken en gebruik die niet als zodanig zijn opgenomen in de beleidsregels afzonderlijk worden beoordeeld.

Bijlage 1: artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht

Artikel 4

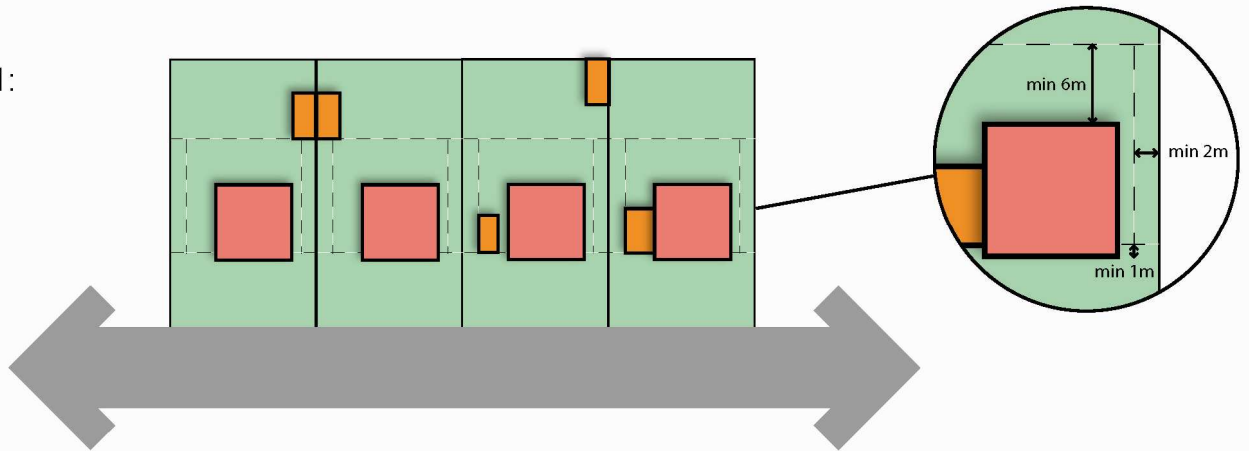
Voor verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

- 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 in pandige bouwactiviteiten, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a binnen de bebouwde kom, en
 - b de oppervlakte niet meer dan 1500 m²;

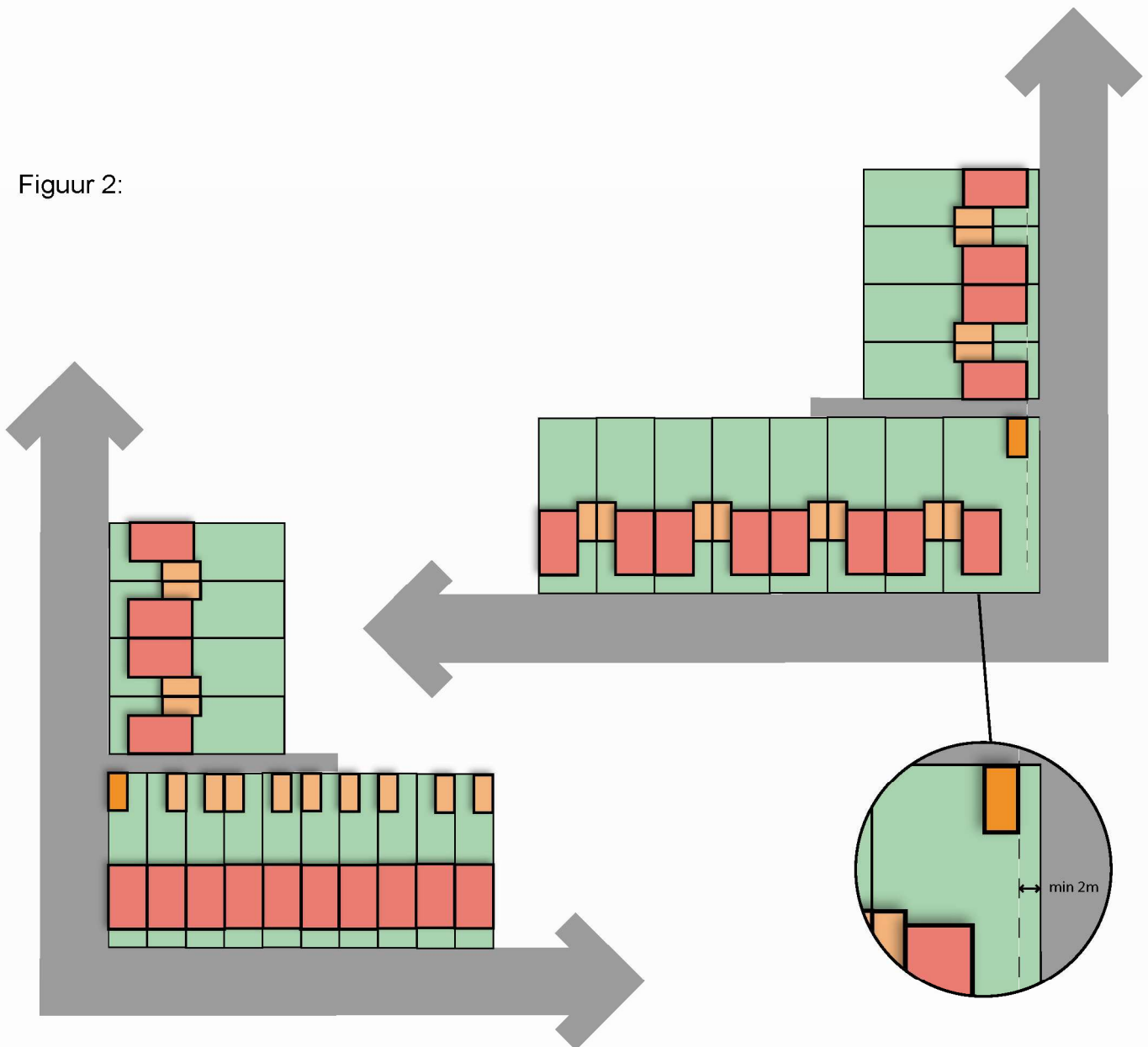
- 10 het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
- a de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
 - b de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, 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.

Bijlage 2: illustraties bouwmogelijkheden

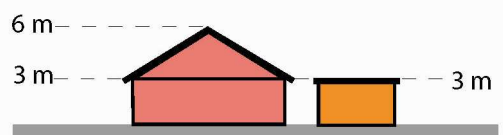
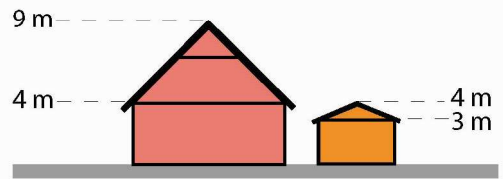
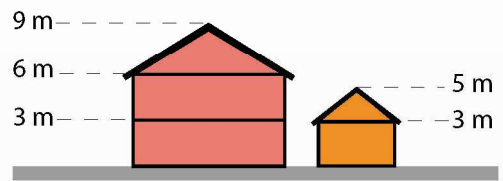
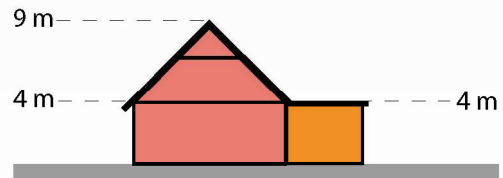
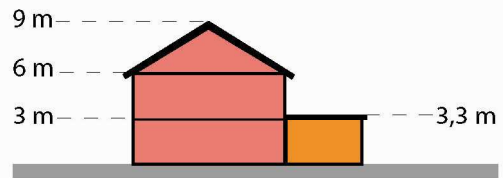
Figuur 1:



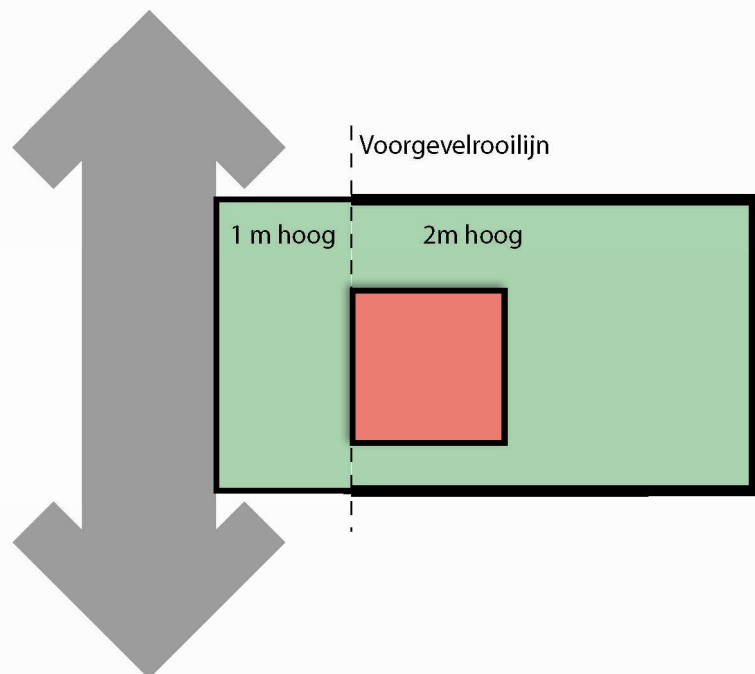
Figuur 2:



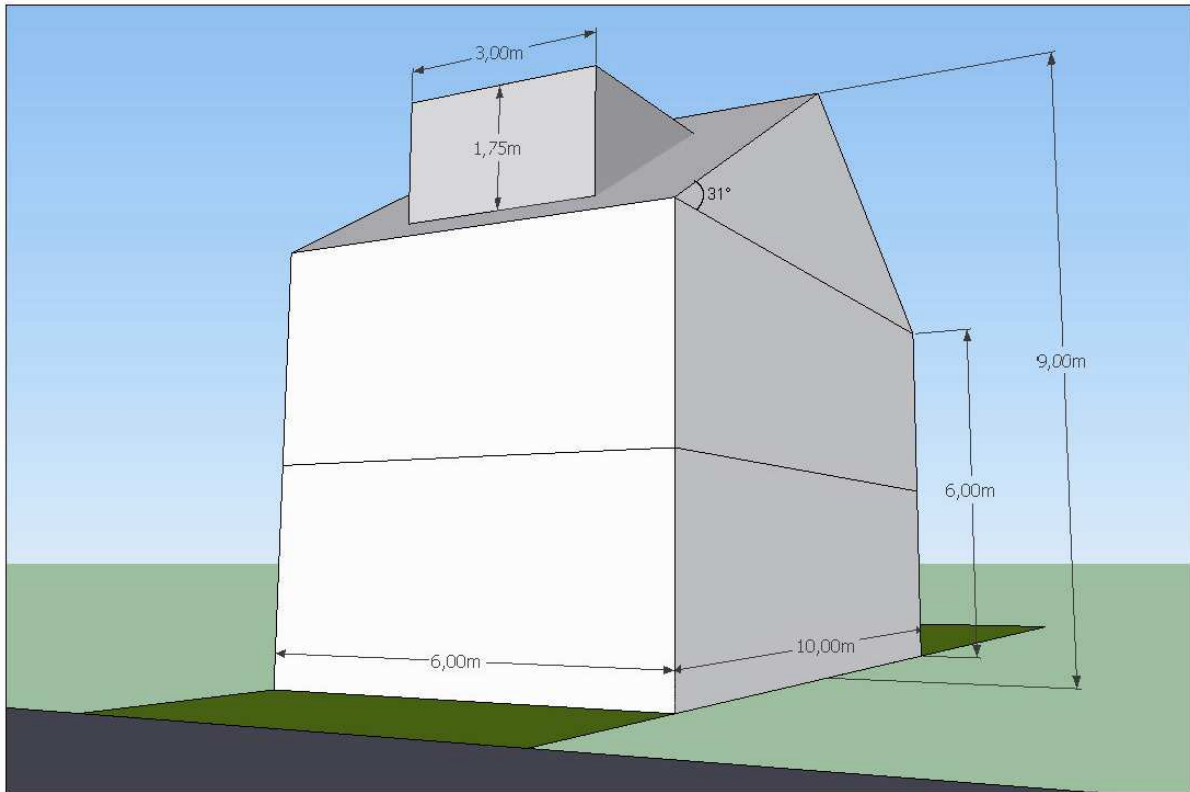
Figuur 3:



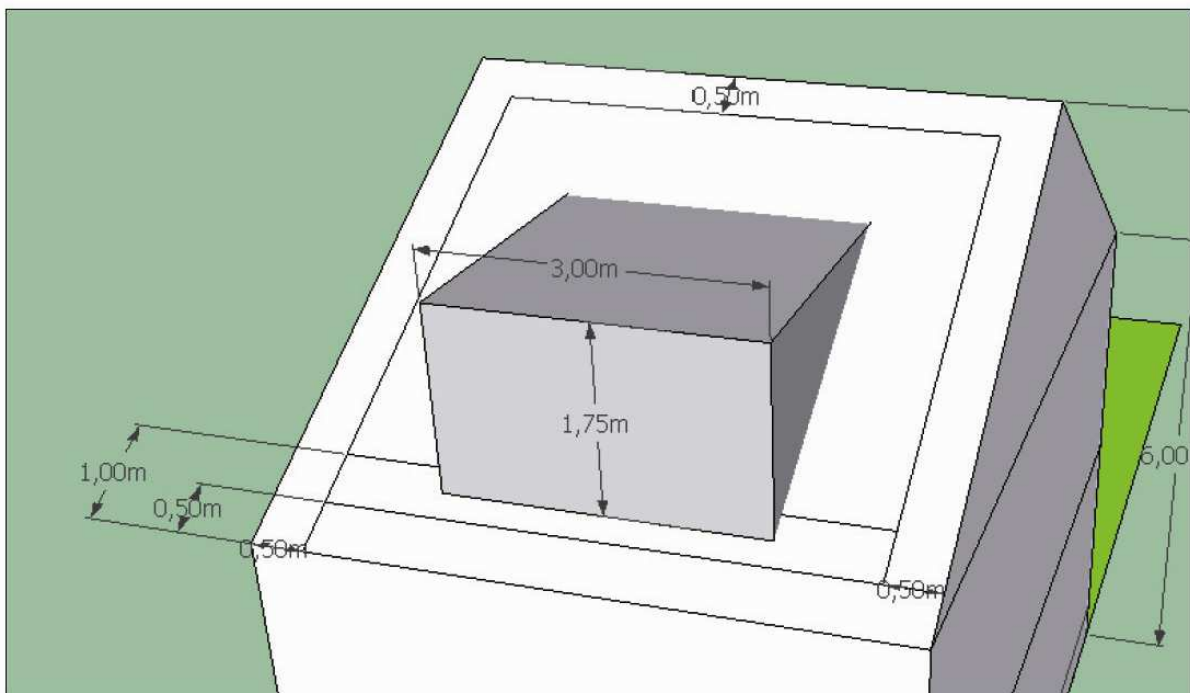
Figuur 4:



Figuur 5:



Straatbeeld rijwoning met dakappel



Vogelvlucht ingezoomd op dakappel