



Beleidsregels Planologische Afwijkingsmogelijkheden

Gemeente Zederik
december 2014

1. Inleiding

Aanleiding

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is in artikel 2.12 lid 1 sub a sub 2 geregeld dat in een aantal gevallen van een bestemmingsplan mag worden afgeweken via een reguliere omgevingsvergunningprocedure. De categorieën waarbij dat mag zijn genoemd in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

De beschrijving van deze categorieën is ruim. Om verschil in interpretatie en ruimtelijk-planologisch ongewenste situaties te voorkomen heeft de gemeente Zederik in 2011 beleidsregels opgesteld. In deze beleidsregels wordt aangegeven in welke gevallen en onder welke voorwaarden het college van burgemeester en wethouders een dergelijke afwijking wil verlenen.

Deze beleidsregels scheppen duidelijkheid en uniformiteit richting inwoners en bedrijven. Tevens zorgen de regels er voor dat het maken van een afweging minder tijd in beslag neemt, waardoor het nemen van een besluit binnen de proceduredtijd van 8 weken eenvoudiger te behalen is.

Op 1 oktober 2014 is het Bor gewijzigd. Daarbij zijn er ook wijzigingen doorgevoerd in Artikel 4 Bijlage II Bor. Om het gemeentelijk beleid op orde te hebben worden de in 2011 opgestelde beleidsregels aangepast aan de nieuwe regelgeving. Op deze manier sluit het gemeentelijk beleid aan bij de nationale wetgeving.

Het kader waarbinnen deze beleidskeuzes geformuleerd zijn, liggen in bestaande regelingen en nota's, de ruimtelijke visie van de gemeente en de beleidspraktijk.

Bevoegdheid van het college

De verlening van een omgevingsvergunning is een bevoegdheid maar geen verplichting van het college. Bij de afweging of zij wel of geen afwijking verlenen handelt het college in overeenstemming met de beleidsregels. Uit artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht vloeit echter voort dat voor het bestuursorgaan de mogelijkheid bestaat om in bijzondere omstandigheden gemotiveerd van de beleidsregel af te wijken.

2. Beleidsregels

In dit hoofdstuk worden de categorieën benoemd en de aanvullende gemeentelijke beleidsregels weergegeven.

De dikgedrukte tekst geeft de afwijkmogelijkheden volgens Bijlage II, artikel 4 van het Bor aan. Daaronder staan de aanvullende gemeentelijke beleidsregels genoemd en wordt een toelichting op de gemeentelijke regels gegeven.

2.1 Gemeentelijke beleidsregels algemeen

- Welstand

De gemeente Zederik heeft geen welstandsvrij gebied. Dit houdt in dat bij elk gebouw en bouwwerk zoals genoemd in deze beleidsregels een welstandsadvies afgegeven moet worden. De uitgangspunten ten aanzien van welstand zijn te vinden in de welstandsnota.

- Binnen en buiten de bebouwde kom

Voor het definiëren van de grenzen van de bebouwde kom worden de grenzen van de bestemmingsplannen 'Kernen' en 'Buitengebied' aangehouden.

- Begripsbepalingen

In deze beleidsregels zijn geen begripsbepalingen opgenomen. Voor de begripsbepalingen wordt aangesloten bij de begripsbepalingen uit het Bor en de Wabo.

- Combineren afwijking

Uit de wet volgt dat de diverse categorieën ook gecombineerd mogen worden in een afwijking. Tevens kan er ook afgeweken worden van een eerdere buitenplanse afwijking op projectafwijkingbesluit.

2.2 Bijlage II Bor, Artikel 4

Artikel 4

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet 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.

Gemeentelijke beleidsregels

- Binnen de bebouwde kom niet hoger dan 6 m

Onderstaande aanvullende regels gelden zowel voor binnen als buiten de bebouwde kom;

- Wanneer er sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf; niet hoger dan 8m;
- Gelegen achter de voorgevel - of het verlengde daarvan - van het hoofdgebouw;
- Het gezamenlijk grondoppervlak van bijbehorende bouwwerken ten hoogste 50% van het bij de woning horende zij- en achtererf bedraagt;
- Er geen afbreuk wordt gedaan aan landschappelijke-, cultuurhistorische-, of natuurwaarden;
- Er bij de uitbreiding van de woning rekening gehouden wordt met bestaande hindercirkels;
- Een bijgebouw in zijn geheel binnen 50 meter van de voorgevel of het verlengde daarvan van het hoofdgebouw staat;

- Er bij hoeksituaties rekening gehouden wordt met de verkeersveiligheid (uitzichtbelemmering);
- Een bijbehorend bouwwerk mag zowel op de woonbestemming als op de tuinbestemming gebouwd worden.

Onderbouwing

De gemeente wil burgers mogelijkheden bieden om hun woning en bijgebouwen zoveel mogelijk naar eigen wens op te richten. Daarbij moet een afweging gemaakt worden tussen de wens van de burger en het waarborgen van gebiedskarakteristieken. Dit is voor een groot deel al opgenomen in de bestemmingsplannen Kernen en Buitengebied uit 2013. In de aanvullende regels wordt dit gewaarborgd door het opnemen van afstanden en maxima waardoor het gebied niet volgebouwd wordt.

2. een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemde eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 5 m, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m².

Gemeentelijke beleidsregels

- De noodzaak voor plaatsing moet middels een onderbouwing worden aangetoond. Eventuele eisen die aan de onderbouwing worden gesteld worden per aanvraag vastgesteld.
- Landschappelijke en maatschappelijke belangen mogen niet onevenredig worden aangetast.

Onderbouwing

Gebouwen voor nutsvoorzieningen, waterhuishouding, telecommunicatie of het openbaar vervoer zijn noodzakelijk voor het behouden van een goede infrastructuur. Wel wil de gemeente voorkomen dat er een wildgroei aan dergelijke gebouwen ontstaat. Daarom moet de noodzaak van het gebouw vastgesteld worden en gekeken worden naar de plaatsing van het gebouw.

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;

Gemeentelijke beleidsregels

- Een erfafscheiding tussen de voorgevel en de openbare weg mag maximaal 1 meter hoog zijn, uitgezonderd de toegangspoort;
- De toegangspoort mag een maximale hoogte hebben van 2 meter;
- Een erfafscheiding tussen de zij- of achtergevel en de openbare weg mag maximaal 2 meter hoog zijn, mits de erfafscheiding tenminste 1 meter achter de voorgevel blijft en er rekening wordt gehouden met de verkeersveiligheid (uitzichtbelemmering);
- Bij hoekpercelen mag de hoogte van de erfafscheiding tussen zijgevel en openbare weg maximaal 2 meter bedragen.

Onderbouwing

Door de frequente toepassing van erfafscheidingen zijn voor deze vorm van 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' specifieke regels opgenomen die zorg dragen voor verkeersveilige en stedenbouwkundig passende bouwwerken.

4. een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw dan wel de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard;

Gemeentelijke beleidsregels

- Dakopbouwen worden toegestaan op hoofdgebouwen en mogen niet uit meer dan één bouwlaag bestaan;
- Dakopbouwen zijn alleen toegestaan aan de achterzijde, waarbij de dakhelling van de opbouw in relatie tot de woning gelijk blijft;
- De voet van de dakopbouw mag niet gelijk liggen met de gevel > geen doorgetrokken gevel;
- Dakkapellen en dakopbouwen zijn voorzien van ondoorzichtige zijkanten;
- Dakkapellen en dakopbouwen afwijkend van deze richtlijnen zijn alleen mogelijk indien er al afwijkende dakkapellen op het pand zelf of op hetzelfde blok vergund aanwezig zijn;
- Het dakkapel of dakopbouw moet voldoen aan de maten zoals geregeld in de welstandsnota.

Onderbouwing

Het verkrijgen van meer ruimte en lichtinval vergroot het woongenot. Het kan echter ook de privacy van omwonenden aantasten of stedenbouwkundig lastig inpasbaar zijn. Bij dit laatste speelt de welstandsnota een grote rol. Dit zijn de uitgangspunten geweest bij het opstellen van de regels.

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

Gemeentelijke beleidsregels

- Middels een onderbouwing moet worden aangetoond dat de antenne-installatie op deze plaats in het landschap past. Eventuele eisen die aan de onderbouwing worden per aanvraag vastgesteld.

Onderbouwing

Antenne-installaties zijn nodig ten behoeve van mobiele communicatie, radio en televisie. In een landelijk gebied als Zederik kan dit misplaatst staan in het open weidelandschap. Daarom moet een goede ruimtelijke onderbouwing worden aangeleverd door de initiatiefnemer.

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

Gemeentelijke beleidsregels

- Voor lid 6 zijn geen specifieke beleidsregels vastgesteld. Per verzoek wordt een afweging gemaakt.

Onderbouwing

Manieren om duurzame energie op te wekken zijn wenselijk. Zederik is echter geen glastuinbouwgebied en dergelijke aanvragen komen niet vaak voor. Er zijn daarom geen specifieke regels opgesteld.

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;

Gemeentelijke beleidsregels

- Voor lid 7 zijn geen specifieke beleidsregels vastgesteld. Per verzoek wordt een afweging gemaakt.

Onderbouwing

Manieren om duurzame energie op te wekken zijn wenselijk. Binnen de gemeente zijn er nog niet vaak dergelijke aanvragen geweest. Er wordt daarom vooralsnog aangesloten bij de regels van het rijk.

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

Gemeentelijke beleidsregels

- De herinrichting mag geen onevenredige impact hebben voor gebruikers en eigenaren van omliggende gronden.

Onderbouwing

Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld het aanleggen van parkeerplaatsen in een groenstrook of het aanleggen van een trottoir. Vanuit maatschappelijk belang of de verkeerssituatie kan het wenselijk zijn een dergelijke herinrichting door te voeren. Het college wil hier daarom medewerking aan verlenen.

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;

Gemeentelijke beleidsregels

- Geen detailhandel en horeca, tenzij aansluitend aan een centrum/winkelgebied;
- Voor evenementen geldt dat dit voor een maximale duur van 30 achtereenvolgende dagen mag zijn;
- Alleen mogelijk indien de gebruikswijziging niet leidt tot stank-, geluid- of verkeersoverlast voor de omgeving;
- Indien het betrekking heeft op een uitbreiding van het aantal woningen of een andere gebruikswijziging met redelijke impact, moet inzicht worden gegeven in de ruimtelijke effecten (op basis van 4:4 Bor en 3:2 Mor). Eventuele eisen aan deze onderbouwing worden per aanvraag vastgesteld.
- Indien nodig kan gebruik gemaakt worden van de mogelijkheid om de procedureduur te verlengen of om in overleg met de aanvrager de beslistermijn op te schorten, zodat het plan ter inzage gelegd kan worden.
- Mits voor logiesfuncties voor werknemers voldaan wordt aan de voorwaarden uit het gemeentelijk beleid 'arbeidsmigranten'.

Onderbouwing

Het gebruiken van bouwwerken voor een andere functie kan soms nodig zijn. Daarbij is het uitgangspunt van de aanvullende regels dat dergelijke functies geen overlast mogen opleveren.

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 bewoners 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.

Gemeentelijke beleidsregels

- Nieuwe gevallen van permanente bewoning van recreatiewoningen worden niet toegestaan;
- Op grond van het vastgestelde 'Plan van Aanpak Permanente bewoning van recreatiewoningen binnen de gemeente Zederik' konden bewoners die voor 29 mei 2008 al permanent een recreatiewoning bewoonden in principe in aanmerking komen voor een persoons- en objectgebonden gedoogbeschikking. De termijn voor het indienen van aanvragen hiervoor is voorbij. Aanvragen die hierna zijn ingediend worden afgewezen.

Onderbouwing

De gemeente wil het gebruik van recreatiewoningen voor permanente bewoning zoveel mogelijk voorkomen en de oorspronkelijke recreatie bestemming zoveel mogelijk herstellen. Er worden geen persoons- en objectgebonden gedoogbeschikkingen meer afgegeven op basis van het vastgestelde beleid.

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.

Gemeentelijke beleidsregels

- Geen functies die overlast opleveren voor de omgeving;
- Landschappelijke, cultuurhistorische en maatschappelijke belangen mogen niet onevenredig worden aangetast;
- Afhankelijk van het verzoek. kan inzicht gevraagd worden in de ruimtelijke effecten (op basis van 4:4 Bor en 3:2 Mor). Eventuele eisen aan deze onderbouwing worden per aanvraag vastgesteld.
- Indien nodig kan gebruik gemaakt worden van de mogelijkheid om de proceduretijd te verlengen of om in overleg met de aanvrager de beslistermijn op te schorten, zodat het plan ter inzage gelegd kan worden.

Onderbouwing

Het gebruiken van grond voor een andere functie kan soms nodig zijn. Daarbij is het uitgangspunt van de aanvullende regels dat dergelijke functies geen overlast mogen opleveren.