



Bijlage 2

Beleidsregels toepassing artikel 4 bijlage II Bor

Afwijking van het bestemmingplan met toepassing van de reguliere voorbereidingsprocedure

Gemeente Molenlanden

Inhoud

Werkdocument afwijkingenbeleid bestemmingsplan.....	3
1. Inleiding en uitgangspunten.....	3
1.1 Doel van het afwijkingenbeleid	3
1.2 Kader	3
2. Algemeen	4
2.1 Begripsbepalingen	4
2.2 Wijze van meten.....	5
3. Beleidsregels.....	6
3.1 Bijlage II Bor, artikel 4 sub 1	6
3.2 Bijlage II Bor, artikel 4 sub 2	6
3.3 Bouwwerk, geen gebouw zijnde Bijlage II Bor, artikel 4 sub 3	7
3.4 Bijlage II Bor, artikel 4 sub 4	7
3.5 Bijlage II Bor, artikel 4 sub 5	7
3.6 Bijlage II Bor, artikel 4 sub 6	7
3.7 Bijlage II Bor, artikel 4 sub 7	7
3.8 Bijlage II Bor, artikel 4 sub 8	7
3.9 Bijlage II Bor, artikel 4 sub 9	7
3.10 Bijlage II Bor, artikel 4 sub 10	8
3.11 Bijlage II Bor, artikel 4 sub 11	8
3.12 Aanvullende uitgangspunten.....	9
4.1 Hardheidsclausule	9
4.2 Gelijkheidsbeginsel.....	9
4.3 Intrekking.....	9
4.4 Inwerkingtreding en overgangsrecht	9
Toelichting.....	10
Algemeen	10
Toelichting per artikel	10

Werkdocument afwijkingenbeleid bestemmingsplan

artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 2 van de Wabo juncto artikel 4, bijlage II Bor

Beleid voor de toepassing van afwijkingen op grond van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht binnen het grondgebied van de gemeente Molenlanden

1. Inleiding en uitgangspunten

1.1 Doel van het afwijkingenbeleid

Met deze nota wordt beoogd inzicht te geven in welke gevallen en onder welke voorwaarden de gemeente in beginsel bereid is om medewerking te verlenen aan een afwijkingsprocedure zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna te noemen Wabo) voor een (bouw)plan dat niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan. Door het formuleren van beleid wordt vooraf inzicht gegeven in de toetsing- en afwegingskaders die bij de afweging voor de verlening van een vergunning een rol spelen. Er is bewust gekozen voor het opstellen van beleidsregels voor de meest voorkomende (bouw-)activiteiten. Dit betekent dat niet alle afwijkingsmogelijkheden uit artikel 4, bijlage II Besluit Omgevingsrecht (hierna te noemen BOR) zijn uitgewerkt in algemene regels. Voor situaties die niet specifiek zijn voorzien zijn in deze beleidsregel algemene toetsingskaders opgenomen. Door middel van het afwegen van belangen en deze algemene toetsingskaders wordt bepaald of medewerking in de rede ligt.

De woorden in beginsel betekenen dat niet zonder meer vaststaat dat in het concrete geval altijd medewerking zal worden verleend. Aan een vergunning ligt altijd een belangenafweging ten grondslag. Het kan dus zijn dat op basis van deze nota de bereidheid om mee te werken aanwezig is, maar in een specifiek geval er een zwaarwegend argument is om dat in dat concrete geval juist niet te doen.

Op grond van de Wabo is een specifieke voorbereidingsprocedure van toepassing op de voorbereiding van besluiten tot vergunningverlening. In die procedure kunnen er argumenten van zwaarwegende aard naar voren komen, die het college kunnen doen besluiten tot het weigeren van de vergunning. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn indien blijkt dat privaatrechtelijke belemmeringen een rol spelen. Aanvragen Omgevingsvergunning moeten binnen een periode van acht weken worden verleend. Bij niet tijdig besluiten ontstaat een vergunning van rechtswege (Lex silencio positivo). In dat kader is het van belang om een helder en duidelijk beleid te hebben.

1.2 Kader

De grondslag voor het ruimtelijk beleid ligt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dit beleid wordt vastgelegd in bestemmingsplannen, waarin de bestemming en het gebruik van de gronden worden geregeld. Echter, een bestemmingsplan kan nooit zodanig actueel zijn, dat aan ieder gewenst (bouw)plan op basis van het bestemmingsplan medewerking kan worden verleend.

In artikel 2.12 Wabo is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen waardoor onder bepaalde voorwaarden (uitgewerkt in artikel 4 bijlage II Bor) kan worden afgeweken van geldende bestemmingsplannen. In deze nota zijn voor artikel 2.12 Wabo beleidsregels neergelegd die bij iedere omgevingvergunningsaanvraag, gebaseerd op artikel 4 bijlage II Bor, betrokken moeten worden. Daartoe zijn in de vorm van percentages, afmetingen en oppervlakten concrete maxima aangegeven.

1.2.1 Artikel 2.12 Wabo

De Wabo biedt door middel van artikel 2.12 aan burgemeester en wethouders de mogelijkheid om omgevingsvergunning voor afwijking van de bepalingen uit een bestemmingsplan te verlenen. In artikel 4 bijlage II Bor is aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders van deze bevoegdheid gebruik mogen maken.

Om planologisch ongewenste situaties te voorkomen c.q. tegen te gaan verdient het aanbeveling om deze vergunningsbevoegdheid in de vorm van beleidsregels in te kaderen. Bovendien wordt door middel van het

stellen van een kader inzichtelijk in welke gevallen de gemeente meestal bereid is mee te werken aan het verlenen van de benodigde omgevingsvergunning.

Doordat het kader wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en vervolgens bekend wordt gemaakt zoals bedoeld in artikel 1:3 lid 4 van de Awb verkrijgt het kader de status van beleidsregels. Dit betekent dat de gemeente in eventueel latere juridische procedures zich zal kunnen beroepen op het op deze wijze algemeen bekend gemaakte en toegepaste beleid van het college en dat daarmee strijdige verzoeken kunnen worden afgewezen. Bij een eventuele afwijzing kunnen burgemeester en wethouders volstaan met de motivering dat het verzoek niet past binnen het beleid en dat er geen zwaarwegende redenen zijn om van deze beleidsregels af te wijken. (Deze beleidsregels worden gepubliceerd op wetten.overheid.nl)

2. Algemeen

Voor de begripsbepalingen die niet in de Bor of deze beleidsregels zijn voorzien, gelden de bepalingen van het van toepassing zijnde bestemmingsplan .

2.1 Begripsbepalingen

2.1.1 Achtergevel: De van het openbare weg afgekeerde gevel van een gebouw, of indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg afgekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

2.1.2 Achtererfgebied (Bor): Het erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

2.1.3 Antenne-installatie (Bor): Een installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in één of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

2.1.4 Bedrijf aan huis: Het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, of het geheel of overwegend door handwerk ter verrichten arbeid, die door de beperkte omvang en de aan het wonen ondergeschikte ruimtelijke uitstraling in een woning en de daarbij behorende gebouwen kan worden uitgeoefend.

2.1.5 Bed and Breakfast: het verstrekken van logies met ontbijt.

2.1.6 Beroep aan huis: Het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing worden uitgeoefend.

2.1.7 Bijbehorend bouwwerk (Bor): Een 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.

2.1.8 Daknok (Bor): Hoogste punt van een schuin dak.

2.1.9 Dakvoet (Bor): Laagste punt van een schuin dak.

2.1.10 Detailhandel: Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder eventueel de uitstalling ten behoeve van die verkoop), verkopen en / of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

2.1.11 Erf (Bor): Een al dan niet bebouwd 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 gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

2.1.12 Hoofdgebouw (Bor): Een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en die, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

2.1.13 Kap: Een dakconstructie van een gebouw, gevormd door ten minste twee dakschilden met een geheel of gedeeltelijk hellend dakvlak van elk ten minste 15 graden en ten hoogste 75 graden.

2.1.14 Kelder: een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,3 m boven peil, volledig gelegen onder een gebouw.

2.1.15 Nutsvoorzieningen: Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

2.1.16 Ondergeschikte horeca: Het in verband met een andere hoofdactiviteit op een perceel verstrekken van eten en drinken tegen betaling, voor gebruik ter plaatse, in die mate dat duidelijk herkenbaar is dat de hoofdactiviteit de kernactiviteit is die op het perceel plaatsvindt en het verstrekken van dat eten en drinken alleen plaatsvindt als beperkt en ondergeschikt onderdeel van, en voortvloeiende uit de hoofdactiviteit.

2.1.17 Oorspronkelijk hoofdgebouw: Het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning is opgeleverd (het hoofdgebouw zoals dat in eerste instantie is gebouwd).

Van het hoofdgebouw te onderscheiden aan- en uitbouwen (bijvoorbeeld een keuken, bijkeuken of serre), die onderdeel uitmaken van de vergunning (niet vergunningvrij gerealiseerd), die als functioneel onderdeel van het hoofdgebouw op basis van de vergunning tegelijkertijd met het hoofdgebouw zijn meegebouwd, worden geacht deel uit te maken van het oorspronkelijk hoofdgebouw. In bouwkundige zin van het hoofdgebouw te onderscheiden aangebouwde bouwwerken waarin slechts ondergeschikte functies plaatsvinden – zoals een aangebouwde garage/berging – maken geen deel uit van het oorspronkelijke hoofdgebouw.

2.1.18 Openbaar toegankelijk gebied (Bor): Een weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen die uitsluitend bedoeld zijn voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

2.1.19 Reclamezuil: Een op de grond staand bouwwerk voor reclamedoeleinden.

2.1.20 Voorgevelrooilijn (Bor): De voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverordening dan wel de gemeentelijke bouwverordening.

2.1.21 Woning: Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

2.1.22 Zijgevel: De gevels tussen de voor- en achtergevel.

2.2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze beleidsregel wordt als volgt gemeten:

2.2.1 Algemeen (Bor): Tenzij anders bepaald, worden de waarden op de volgende wijze gemeten:

- a. afstanden loodrecht;
- b. hoogten vanaf peil, waarbij 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 blijven. Bij de toepassing wordt een bouwwerk, voor zover zich dit bevindt op een erf- of perceelgrens, gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is; en
- c. maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven.

2.2.2 De (bouw-)hoogte van een bouwwerk: Vanaf het peil 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.

2.2.3 Breedte van een bouwwerk: de afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken (indien geen sprake is van een rechthoekig gebouw: de gemiddelde breedte van het bouwwerk).

2.2.4 Dakhelling: Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2.5 De goothoogte van een bouwwerk: Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de driuiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.2.6 *De inhoudsmaat van een bouwwerk*: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen, met uitzondering van een eventueel aanwezige kelder.

3. Beleidsregels

3.1 Bijlage II Bor, artikel 4 sub 1

3.1.1 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een woning zijn de volgende beleidsregels van toepassing:

- a. het aantal woningen wordt niet vergroot;
- b. bijbehorende bouwwerken worden in het achtererfgebied gerealiseerd;
- c. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- d. de afstand tot het openbaar gebied dient minimaal 1 meter te bedragen;
- e. bijbehorende bouwwerken zijn niet voorzien van een dakterras;
- f. de gezamenlijk te bebouwen oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 50% van de bij het oorspronkelijk hoofdgebouw behorende erf bedragen met een maximum van:
 - i. in geval van een erf kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van het achtererfgebied;
 - ii. in geval van een erf groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het erf dat groter is dan 100 m²;
 - iii. in geval van een perceel groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het erf dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m².
- g. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- h. de nokhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- i. indien het bijbehorende bouwwerk wordt uitgevoerd met een plat dak en tegen het hoofdgebouw wordt aangebouwd mag de goothoogte:
 - i. maximaal 3,5 meter bedragen, en;
 - ii. tot een maximum van 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag;
- j. indien er voldoende parkeergelegenheid is op eigen terrein.

3.1.2 *Bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel (erker)*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een woning voor de voorgevel, aan het hoofdgebouw, zijn de volgende beleidsregels van toepassing:

- a. de breedte van het bijbehorende bouwwerk mag maximaal 1/3 van de breedte van de voorgevel bedragen;
- b. de diepte van het bijbehorende bouwwerk gemeten vanuit de voorgevel mag 1 meter bedragen;
- c. de oppervlakte van het bijbehorende bouwwerk mag maximaal 3 m² bedragen;
- d. de bouwhoogte van het bijbehorende bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen.

3.1.3 *Vervangen bestaande bouwwerken*

Indien op een perceel reeds meer legale bebouwing aanwezig is dan is toegestaan, mogen bestaande bouwwerken worden vervangen door een nieuw bouwwerk waarbij de oppervlakte en inhoud van de te slopen bouwwerken als maximum wordt gehanteerd. Uitzondering hierop vormen bouwwerken waarvoor in het geldende bestemmingsplan een specifieke sloopregeling is opgenomen.

3.2 Bijlage II Bor, artikel 4 sub 2

-

3.3 Bouwwerk, geen gebouw zijnde Bijlage II Bor, artikel 4 sub 3

3.3.1 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor de voorgevelrooilijn van bedrijfsgebouwen*

Voor de voorgevelrooilijn van bedrijfsgebouwen mogen geen bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gerealiseerd, met uitzondering van:

- a. vlaggenmasten, waarvan per 5m1 gevel van het betreffende gebouw 1 vlaggenmast is toegestaan;
- b. ballenvangers ten dienste van sport indien sprake is van een terrein waar sportfaciliteiten zijn gelegen;
- c. lichtmasten ten dienste van sport bij een sportveld, wanneer wordt aangetoond dat geen onevenredige overlast voor de omgeving ontstaat;
- d. reclame-uitingen, niet aan de gevel van het gebouw bevestigd, waarbij per hoofdgebouw:
 - i. de totale oppervlakte maximaal 5m² mag bedragen;
 - ii. de hoogte maximaal 4 meter mag bedragen, niet hoger dan het hoofdgebouw.
- e. erfafscheidingen, mits:
 - i. niet hoger dan 2 meter;
 - ii. deze op dezelfde bestemming worden gerealiseerd als het hoofdgebouw.

3.3.2 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde, achter de voorgevelrooilijn*

Achter de voorgevelrooilijn mogen geen bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gerealiseerd, met uitzondering van:

- a. erfafscheidingen waarbij de hoogte maximaal 2 meter bedraagt, mits op dezelfde bestemming;
- b. vlaggenmasten, waarvan per 5m1 gevel van het betreffende gebouw 1 vlaggenmast is toegestaan, met uitzondering van erven bij woningen;
- c. ballenvangers ten dienste van sport;
- d. lichtmasten ten dienste van sport, wanneer wordt aangetoond dat geen onevenredige overlast voor de omgeving ontstaat.

3.4 Bijlage II Bor, artikel 4 sub 4

3.4.1 *Dakopbouwen*

Dakopbouwen zijn toegestaan wanneer er een precedent aanwezig is. Onder precedent wordt verstaan een gelijkvormige dakopbouw met gelijke afmetingen, die geplaatst is op een identieke of vergelijkbare woning.

3.5 Bijlage II Bor, artikel 4 sub 5

-

3.6 Bijlage II Bor, artikel 4 sub 6

-

3.7 Bijlage II Bor, artikel 4 sub 7

-

3.8 Bijlage II Bor, artikel 4 sub 8

-

3.9 Bijlage II Bor, artikel 4 sub 9

-

3.9.1 *Bed & Breakfast*

Voor het wijzigen van het gebruik van een deel van tot woning bestemd pand en/of bijbehorend bouwwerk voor een bed & breakfast zijn de volgende beleidsregels van toepassing:

- a. de woonfunctie dient te allen tijde als overwegende hoofdfunctie gehandhaafd te blijven en de hoofdgebruiker verblijft dan ook 's nachts in de woning wanneer van de bed & breakfast gebruik wordt gemaakt;
- b. de omvang is beperkt tot maximaal 30% van het vloeroppervlak van de op het perceel aanwezige bebouwing met een maximum van 60 m²;
- c. het aantal slaapplekken ten behoeve van bed & breakfast mag maximaal 4 bedragen;
- d. als parkeernorm wordt 1 extra parkeerplaats per kamer op eigen terrein gehanteerd;
- e. detailhandel is niet toegestaan;

f. de bed & breakfast dient milieu-hygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen optreden ten aanzien van zowel de bestaande situatie als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven.

3.9.2 Beroep of bedrijf aan huis

Een wijziging van het gebruik van woningen in de bebouwde kom, ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten aan huis is toegestaan, mits:

- a. het aantal woningen gelijk blijft;
- b. het gebruik niet meer dan 25% van het bebouwde bruto vloeroppervlak omvat met een maximum van 60m²;
- c. activiteiten waar bezoek verwacht moet worden zijn alleen mogelijk wanneer minimaal 1 extra parkeerplaats wordt gerealiseerd op eigen terrein, naast de parkeerplaatsen die nodig zijn voor de woonfunctie;
- d. het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder oplevert voor de directe woonomgeving en geen ernstige afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt en de woning;
- e. de woonfunctie van het desbetreffende perceel de hoofdfunctie blijft;
- f. degene die de bedrijfs- c.q. beroepsactiviteit uitoefent permanent de woning bewoont;
- g. er geen sprake is van detailhandel;
- h. de activiteit er niet voor zorgt dat een inrichting ontstaat waarvoor een melding of vergunning nodig is op grond van de Wet milieubeheer.

3.10 Bijlage II Bor, artikel 4 sub 10

-

3.11 Bijlage II Bor, artikel 4 sub 11

3.11.1 Tijdelijke woonvoorziening in verband met bouwwerkzaamheden

Voor het realiseren van tijdelijke woonvoorzieningen zijn de volgende beleidsregels van toepassing:

- a. er dient sprake te zijn van aantoonbaar bouwen, herbouwen of verbouwen van een woning op hetzelfde perceel;
- b. de tijdelijke woning mag alleen gebruikt worden door de hoofdgebruiker van de woning genoemd onder a;
- c. de maximale termijn voor het gebruiken van een tijdelijke woonvoorziening is 2 jaar;
- d. de woonvoorziening mag alleen aanwezig zijn tijdens het bouwproces, tot 2 weken na voltooiing van het bouwproces;
- e. de noodzaak dient te worden aangetoond;
- f. er mag een tijdelijke woonunit worden geplaatst of de tijdelijke woonvoorziening moet worden gerealiseerd in bestaande bijbehorende bouwwerken;
- g. een tijdelijke woonunit moet verwijderd worden na verstrijken van de termijn onder c. en/of d.

3.11.2 Tijdelijke woonvoorziening in verband met agrarische bedrijfsovername

Voor het realiseren van tijdelijke woonvoorzieningen zijn de volgende beleidsregels van toepassing:

- a. er dient sprake te zijn van bedrijfsovername bij een agrarisch bedrijf. Dit moet worden aangetoond door een onafhankelijke externe commissie;
- b. de tijdelijke voorziening mag alleen worden gebruikt door degene die het bedrijf overneemt of degene die het bedrijf laat overnemen;
- c. de termijn die noodzakelijk is voor de tijdelijke woonvoorziening dient aangetoond te worden, waarbij de maximale termijn voor het plaatsen of realiseren van een tijdelijke woonvoorziening 5 jaar bedraagt;
- d. de woonvoorziening mag alleen aanwezig zijn gedurende de periode dat sprake is van bedrijfsovername.

3.12 Aanvullende uitgangspunten

Indien op grond van de bovenstaande (beleids-)regels voor de aangevraagde activiteiten geen afwijking van de bepalingen van het bestemmingsplan kan worden verleend, dan kan alsnog gebruik worden gemaakt van de bevoegdheid om afwijking te verlenen indien het plan voldoet aan de onderstaande voorwaarden:

- het verzoek is passend in het provinciaal en rijksbeleid
- het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast
- de stedenbouwkundige structuur wordt niet aangetast. Hierbij wordt meegewogen:
 - bebouwingskarakteristiek
 - karakteristiek openbare ruimte
 - historie (verschijning, functie, tijdsbeeld)
- er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en de verkeersveiligheid is gegarandeerd;
- de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.

4.1 Hardheidsclausule

In overeenstemming met artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht handelen burgemeester en wethouders overeenkomstig deze beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen heeft die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot het met de beleidsregel te dienen doel. In bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders derhalve afwijken van de beleidsregel.

4.2 Gelijkheidsbeginsel

Wanneer op grond van een redelijke motivering in een eerdere, soortgelijke situatie vergunning is verleend, zal met verwijzing naar deze motivering vergunning worden verleend voor het verzoek dat in behandeling is genomen.

4.3 Intrekking

Het beleid 'Beleid voor de toepassing van ontheffingen op grond van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht binnen het grondgebied van de gemeente Molenlanden wordt ingetrokken op de dag dat deze beleidsregel in werking treedt, zoals vermeld onder 4.4.

4.4 Inwerkingtreding en overgangsrecht

Het 'Afwijkingenbeleid bestemmingsplan' (beleid voor de toepassing van afwijkingen op grond van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht binnen het grondgebied van de gemeente Molenlanden) treedt in werking de dag na bekendmaking. Op omgevingsvergunningen die zijn aangevraagd voor de datum van inwerkingtreding van dit beleid blijft het oude recht van toepassing tenzij dit nieuwe beleid gunstiger is voor de aanvrager.

Toelichting bij het 'Afwijkingenbeleid bestemmingsplan' (beleid voor de toepassing van afwijkingen op grond van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht binnen het grondgebied van de gemeente Molenlanden)

Vastgesteld tijdens de collegevergadering op 9 juli 2019.

Burgemeester en wethouders van Molenwaard

De gemeentesecretaris,

drs. F. Jonker

De burgemeester,

D.R. van der Borg

Toelichting

Algemeen

De beleidsregels zijn gebaseerd op de verschillende mogelijkheden die de lijst in bijlage II, artikel 4 bij de Bor geeft. Per sub van dit artikel is aangegeven welke beleidsregels van toepassing zijn bij de behandeling van een aanvraag. Omdat er enkele sub-leden zijn waar in de afgelopen jaren geen of nauwelijks gebruik van is gemaakt om af te wijken van een bestemmingsplan, is er voor gekozen om voor deze sub-leden geen beleidsregels op te stellen. Belangrijk is dat de wettelijke mogelijkheden om af te wijken van het bestemmingsplan worden gezien als toevoegingen op de mogelijkheden die de geldende bestemmingsplannen geven.

Voor alle zaken waar de specifieke beleidsregels niet op van toepassing zijn, is wel een algemene richtlijn gegeven zodat inzichtelijk is waar aanvragen op getoetst worden.

Toelichting per artikel

Artikel 2.1 en 2.2

De begripsomschrijving sluiten zo veel mogelijk aan bij de begripsomschrijvingen uit het Bor. Daarnaast zijn de veel gebruikte begrippen uit bestemmingsplannen overgenomen.

Artikel 3.1

De beleidsregels voor bijbehorende bouwwerken zijn gesplitst in drie categorieën, afhankelijk van locatie van het bouwwerk en of sprake is van vervangende bouw. Omdat voor de voorgevel bijbehorende bouwwerken een grote impact hebben op de uitstraling van het hoofdgebouw, is gekozen voor beperkte mogelijkheden welke voldoende ruimte bieden om tot een vergroting van het woongenot te kunnen komen. Achter de voorgevel (1 meter achter het verlengde van de voorgevel) is de impact op de omgeving veel kleiner. Om het dichtbouwen van erven te voorkomen en voldoende openheid van het erf te borgen, is gekozen voor een staffel waarbij een groter erf meer bebouwingsmogelijkheden geeft. De hoogtematen zijn gekozen op basis van gangbare maten binnen de gemeente.

Artikel 3.3

Voor bedrijven is het belangrijk om uitingsmogelijkheden voor de voorgevel te kunnen plaatsen. Daarnaast hebben bedrijven vaak behoefte aan hogere erfafscheidingen voor de voorgevel. Vanwege de functionaliteit zijn deze mogelijkheden opgenomen. Achter de voorgevelrooilijn zijn bouwwerken mogelijk die nuttig zijn voor bedrijven en sportinrichtingen.

Artikel 3.4

Dakopbouwen hebben een grote impact op de omgeving. Daar waar deze impact al aanwezig is, is het vanwege precedentwerking niet redelijk om nieuwe dakopbouwen uit te sluiten.

Artikel 3.9.1

De bed & breakfast mogelijkheid is in enkele bestemmingsplannen voor verschillende bestemmingen mogelijk gemaakt. Het is wenselijk om deze functie die steeds meer voorkomt in Molenlanden, in het algemeen mogelijk te maken wanneer deze past bij de woonfunctie en geen belemmeringen oplevert voor omliggende (agrarische)bedrijven.

Artikel 3.9.2

In de meeste bestemmingsplannen zijn mogelijkheden opgenomen voor beroep en bedrijf aan huis. Omdat in de oudere bestemmingsplannen de regelingen anders uitpakken, is er voor gekozen om algemeen beleid op te nemen in het afwijkingenbeleid zodat aanvragen eenduidig behandeld kunnen worden in de hele gemeente.

Artikel 3.11.1

Voor het realiseren van tijdelijke woningen tijdens een bouwperiode van de permanente woning en voor tijdelijke bouwwerken die noodzakelijk zijn voor bouwwerkzaamheden zijn geen eenduidige regels aanwezig. Om te zorgen voor een eenduidige afweging zijn regels gesteld die borgen dat de voorzieningen noodzakelijk zijn en dat de voorzieningen worden verwijderd zodra de noodzaak hiertoe wegvalt.

Artikel 3.11.2

Om een agrarische bedrijfsovername goed te laten verlopen is het voor veel bedrijven wenselijk om tijdelijk voor enkele jaren met meerdere huishoudens bij het agrarisch bedrijf te kunnen wonen. De interne regels die hiertoe werden gehanteerd zijn overgenomen.

Artikel 3.12

In de specifieke beleidsregels die zijn opgenomen is rekening gehouden met de meest voorkomende zaken. Omdat het wenselijk is inzichtelijk te maken waar verzoeken aan worden getoetst die niet met specifieke beleidsregels zijn verhelderd, is het kader opgenomen waaraan wordt getoetst.

Artikel 4.1

De beleidsregels zijn bedoeld om de gangbare aanvragen te kunnen behandelen. In bijzondere gevallen kan aanleiding worden gevonden in bijzondere omstandigheden om toch medewerking te verlenen, hoewel de specifieke beleidsregels aangeven dat dit niet mogelijk is. Benadrukt moet worden dat de bijzondere omstandigheden moeten worden afgewogen tegen de (ruimtelijke) impact van het overschrijden van de specifieke beleidsregels.

Artikel 4.2

Om te voorkomen dat in soortgelijke gevallen opnieuw een hele motivering gegeven moet worden, is het mogelijk om te verwijzen naar de eerdere motivering. Met soortgelijke gevallen wordt bedoeld: gevallen die naar aard, omvang, locatietekenen en omgeving gelijksoortig zijn op een zodanige wijze dat de eerder gegeven motivering ook daadwerkelijk voldoende is om de voorliggende zaak volledig te onderbouwen.

Artikel 4.3

Om te voorkomen dat vergunningen die zijn aangevraagd onder eerder geldend beleid verleend konden worden, maar onder dit beleid niet verleend zouden worden, is overgangsrecht opgenomen.