

Beleidsregels

Planologische Afwijkingsmogelijkheden

*Afwijken van het bestemmingsplan met toepassing van
artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)*

Gemeente Elburg

Vastgesteld d.d.: 6 februari 2018
Bekendgemaakt d.d.: 20 februari 2018
In werking getreden d.d.: 21 februari 2018

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Begripsbepalingen.....	5
3. Algemene beleidsregels geldend voor elk verzoek om afwijking	7
4. Beleidsregels voor toepassing artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo	8
5. Planschadevergoedingsovereenkomst	15
Bijlagen	16

1. Inleiding

Aanleiding

De huidige beleidsregels zijn op 18 maart 2014 vastgesteld. Sindsdien is het Besluit omgevingsrecht enkele malen gewijzigd. Vooral de wijzigingen per 1 november 2014 zijn ingrijpend. Als gevolg daarvan is op meer afwijkingsverzoeken de reguliere (korte) procedure van toepassing, in plaats van de uitgebreide procedure. Dit geeft aanleiding tot een actualisatie van deze beleidsregels.

Toepassingsbereik

Deze beleidsregels hebben betrekking op de afwijkingsmogelijkheden zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo. Ook wel bekend als 'kruimelgevallenregeling'. In welke gevallen een plan in aanmerking komt voor toepassing van deze buitenplanse afwijkingsmogelijkheid is vastgelegd in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Nieuw is bijvoorbeeld dat ook tijdelijke afwijkingen onder deze afwijkingsmogelijkheid vallen en dat het toepassingsbereik in het geval van een gebruikswijziging van bestaande panden is verruimd. Zo is de maximale oppervlakte van 1500m² vervallen, kunnen ook bijbehorende bouwwerkzaamheden worden toegestaan met deze afwijkingsbevoegdheid en is afwijking niet meer beperkt tot het gebouw, maar betreft het nu ook het aansluitende terrein.

Procedure

Wanneer op een aanvraag om omgevingsvergunning deze afwijkingsmogelijkheid van toepassing is, geldt de reguliere procedure en moet deze binnen acht weken afgehandeld worden. Gebeurt dit niet, dan wordt van rechtswege toestemming verleend om van het bestemmingsplan af te wijken. Dit is een belangrijk verschil met de situatie van voor de Wabo. De Wet ruimtelijke ordening kende voor de toepassing van buitenplanse planologische afwijkingsmogelijkheden geen harde afhandelingstermijnen.

Doelstelling

Om adequaat op dergelijke planologische afwijkingsverzoeken in te kunnen spelen, wordt beleid opgesteld. Aan de hand van dit beleid is voor een aanvrager vooraf ook al in grote mate inzichtelijk of zijn verzoek kans van slagen heeft. Daarnaast geeft het aan omwonende (belanghebbende) inzicht wat hij/zij naast de mogelijkheden die het bestemmingsplan al biedt, kan verwachten. Tevens dragen beleidsregels bij aan een vlotte afhandeling van verzoeken.

Niet voor alle categorieën beleidsregels geformuleerd

Sommige categorieën van afwijkingen lenen zich niet voor een vastomlijnd toetsingskader. Ze worden slechts sporadisch aangevraagd en/of de ruimtelijke aanvaardbaarheid is in deze situaties zodanig afhankelijk van de specifieke situatie dat een beleidsregel eerder aan een goede besluitvorming in de weg staat dan dat het hieraan bijdraagt.

Daarnaast is op sommige categorieën van aanvragen specifiek beleid van toepassing. In die gevallen wordt volstaan met een verwijzing naar dat beleid.

Bevoegdheid tot vaststellen van de beleidsregels

De algemene wet bestuursrecht Awb verstaat onder een beleidsregel: een bij besluit vastgestelde algemene regel, niet zijnde een algemeen verbindend voorschrift, omtrent de afweging van belangen, de vaststelling van feiten of de uitleg van wettelijke voorschriften bij het gebruik van een bevoegdheid van een bestuursorgaan.

Toepassing van beleidsregels

Op grond van artikel 4:84 Awb wordt in principe volgens vastgestelde beleidsregels gehandeld. Dit geldt niet wanneer er geen beleidsregels zijn vastgesteld maar er per geval een beoordeling wordt gemaakt.

Een uitzondering kan op grond van 4:84 Awb worden gemaakt wanneer 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.

Beleidsregels dienen te zorgen voor een consistente en voortvarende afhandeling van de aanvragen. Verder geldt voor besluiten dat ze moeten berusten op een deugdelijke motivering. Deze motivering moet worden vermeld bij de bekendmaking van het besluit. Als een besluit is genomen op basis van een 4

beleidsregel, dan is er sprake van een lichtere motiveringsplicht. In de meeste gevallen kan worden volstaan met een verwijzing naar de beleidsregels. De beleidsregels geven belanghebbenden ook inzicht in de wijze waarop het gemeentebestuur een aanvraag toewijst of weigert. De besluitvorming wordt daarmee transparant en draagt bij aan de rechtszekerheid van burgers. 5

2. Begripsbepalingen

Begrippen Besluit omgevingsrecht

In artikel 1 van bijlage 2 Bor zijn de volgende begrippen vastgelegd, die ook op deze beleidsregels van toepassing zijn.

Achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m 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;

Antennedrager:

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

Antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

Bebouwingsgebied:

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;

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;

Daknok:

hoogste punt van een schuin dak;

Dakvoet:

laagste punt van een schuin dak;

Erf:

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;

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;

Huisvesting in verband met mantelzorg:

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning;

Mantelzorg:

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

Openbaar toegankelijk gebied:

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 uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer; 6

Recreatieverblijf:

een gebouw dat dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;

Voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

Voorgevelrooilijn:

voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverordening dan wel de gemeentelijke bouwverordening;

Woonwagen:

voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst.

Bebouwde kom

Of een (bouw)plan binnen of buiten de bebouwde kom ligt wordt vastgesteld op grond van de hiervoor ontwikkelde jurisprudentie. Gekeken wordt naar de concentratie (samenhangen) van bebouwing. Niet de plaats van het verkeersbord dat de bebouwde kom aan geeft, maar de aard van de omgeving is bepalend.

Wijze van meten

1. Voor de wijze van meten is het bestemmingsplan bepalend.
2. Tenzij anders bepaald, worden de waarden die in deze bijlage in m of m² zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:
 - a. afstanden loodrecht,
 - b. hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, 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, en
 - c. maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven.
3. Bij de toepassing van 2b, wordt een bouwwerk, voor zover dit zich bevindt op een erf- of perceelgrens, gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.

3. Algemene beleidsregels geldend voor elk verzoek om afwijking

1. Voor het verlenen van medewerking aan een afwijking van het bestemmingsplan geldt als uitgangspunt dat parkeren op eigen terrein opgelost dient te worden zonder gebruik te maken van het gemeentelijk parkeerfonds.
2. Medewerking wordt niet verleend, indien de verkeersveiligheid onevenredig wordt aangetast. Bij deze beoordeling wordt het Programma van Eisen voor de inrichting van de openbare ruimte betrokken.
3. Medewerking wordt niet verleend, indien dit leidt tot onevenredige hinder en/of een beperking van de bruikbaarheid van aangrenzende gronden en/of bouwwerken.
4. Medewerking wordt niet verleend, indien een planschadevergoedingsovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a, van de Wro is vereist en deze niet (ondertekend) is ingediend*.

* zie hoofdstuk 5 voor toelichting 8

4. Beleidsregels voor toepassing artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo

Artikel 4 uit bijlage II Bor is verdeeld in meerdere artikelleden, waarin categorieën van plannen staan geformuleerd die in aanmerking komen voor toepassing van de afwijkmogelijkheid op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo. Daarnaast zijn in artikel 4a en 5 enkele aanvullende voorwaarden benoemd. Om in aanmerking te komen voor toepassing van deze afwijkmogelijkheid moet aan alle gestelde voorwaarden worden voldaan. Deze artikelen zijn als bijlage bij dit beleid opgenomen.

Hierna wordt per categorie aangegeven in welke gevallen medewerking wordt verleend aan de bedoelde afwijkmogelijkheid. Voor enkele categorieën worden geen algemene beoordelingskaders gesteld. Dan is per geval een specifieke afweging nodig. Tevens kan in specifieke gevallen besloten worden om in afwijking van dit beleid toch medewerking te verlenen aan een (bouw)plan, of medewerking juist te weigeren.

Afwegingskader

Naast de genoemde toetsingscriteria worden bij de afweging in alle gevallen de algemene beleidsregels genoemd in hoofdstuk 3 betrokken.

4.1 Bijbehorend bouwwerk (Artikel 4 lid 1)

4.1.1 Erker en/of luifel bij een woning

Een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan voor een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker en/of luifel, aan de gevel van een hoofdgebouw, kan worden verleend, indien:

- a. De breedte van een erker niet meer bedraagt dan 2/3 deel van de breedte van de gevel van de woning.
- b. De diepte niet meer bedraagt dan 1,25 meter, mits de afstand tot het openbaar toegankelijk gebied minimaal 2,50 meter blijft bedragen.
- c. De hoogte niet meer bedraagt dan 0,30 meter boven de vloer van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

Toelichting

Deze regeling komt overeen met de binnenplanse afwijkmogelijkheid in het bestemmingsplan 't Harde 2009. Door deze regeling op te nemen in het beleid worden voor woningen in andere bestemmingsplannen dezelfde mogelijkheden geboden.

4.1.2 Een bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied bij een woning binnen de bebouwde kom.

Een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan voor een bijbehorend bouwwerk kan worden verleend, indien:

- a. de maximale oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken in totaal 85 m² bedraagt, mits minimaal 35 m² van het achtererfgebied onbebouwd blijft;
- b. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt.
- c. de bouwhoogte maximaal 5 meter bedraagt.
- d. het bijbehorend bouwwerk, indien aangebouwd – gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw - niet meer dan 2/3 deel van de zijgevel van het hoofdgebouw beslaat, met dien verstande dat dit niet geldt bij de bouw van een overkapping met al dan niet gesloten zijwanden.

Toelichting

De toegestane oppervlakte is overgenomen uit het voorgaande beleid, evenals de minimale onbebouwde oppervlakte van 35m². Hierbij moet worden aangetekend dat bij woningen met een relatief groot achtererfgebied vergunningvrij een grotere oppervlakte te realiseren is. In die gevallen bedraagt de vergunningvrije oppervlakte het maximum. De afwijkmogelijkheden ten aanzien van de hoogte zijn ook in deze gevallen toepasbaar.

4.1.3 Een bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied bij een woning buiten de bebouwde kom.

Een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan voor een bijbehorend bouwwerk kan worden verleend, indien:

- a. de maximale oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken in totaal 150 m² bedraagt, mits minimaal 35 m² van het achtererfgebied onbebouwd blijft;
- b. de bouwhoogte maximaal 5 meter bedraagt;
- c. het bijbehorend bouwwerk, indien aangebouwd – gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw - niet meer dan 2/3 deel van de zijgevel van het hoofdgebouw beslaat, met dien verstande dat dit niet geldt bij de bouw van een overkapping met al dan niet gesloten zijwanden.

Toelichting

Deze maximale hoogte en oppervlakte zijn tevens de maximale afmetingen waarvoor deze afwijkingsbevoegdheid toegepast kan worden op grond van het geldende Besluit omgevingsrecht.

4.1.4 Een bijbehorend bouwwerk achter de voorgevel van een woning bij een hoeksituatie binnen de bebouwde kom.

Een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan voor een bijbehorend bouwwerk bij een hoeksituatie (buiten het achtererfgebied) kan worden verleend, indien:

- a. de afstand tot de voorgevel minimaal 1 meter bedraagt;
- b. de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt, mits de afstand tot de openbare weg minimaal 1 meter bedraagt. Indien binnen 1 meter van de openbare weg wordt gebouwd, geldt voor dat gedeelte een maximale hoogte van 2,50 meter.
- c. het bijbehorend bouwwerk, indien aangebouwd – gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw - niet meer dan 2/3 deel van de zijgevel van het hoofdgebouw beslaat, met dien verstande dat dit niet geldt bij de bouw van een overkapping met al dan niet gesloten zijwanden.
- d. de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan op grond van artikel 4.1.2 is toegestaan;
- e. de verkeersveiligheid (Richtlijn Programma van Eisen) dit toelaat.

Toelichting

In hoeksituaties biedt het bepaalde onder 4.1.2 weinig mogelijkheden, omdat het 'achtererfgebied' hier beperkt is. Mits wordt voldaan aan de genoemde eisen worden bouwwerken ook hier ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Bijbehorende bouwwerken die op of dichtbij de openbare weg staan zijn van grote invloed op de omgeving. Daarom geldt binnen een zone van 1 meter van de perceelsgrens een lagere maximale hoogte.

4.1.5 Een berging bij een recreatiewoning of stacaravan

Een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan voor een berging, in de vorm van een vrijstaand bouwwerk in plaats van een aangebouwd bouwwerk bij een recreatieverblijf, kan worden verleend, indien:

- a. Het grondoppervlak niet meer dan 6 m² bedraagt en het bouwen niet tot gevolg heeft dat het aansluitend terrein voor meer dan 50% wordt bebouwd.
- b. De goothoogte maximaal 2,50 meter bedraagt.
- c. De bouwhoogte maximaal 3,50 meter bedraagt.

Toelichting

Het bestemmingsplan voor het buitengebied stelt aan bergingen bij stacaravans en recreatiewoningen de voorwaarde dat deze aangebouwd moeten worden. Een vrijstaande berging wordt in de meeste gevallen ook aanvaardbaar geacht. Voorwaarden zijn overgenomen uit het voorgaande beleid.

4.1.6 Een bijbehorend bouwwerk bij een kleine woning

Een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan voor bijbehorende bouwwerken bij een kleine woning wordt enkel verleend, indien:

- a. De totale oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken maximaal 50m² bedraagt.
- b. De bouwhoogte voor vrijstaande bouwwerken maximaal 5 meter bedraagt.
- c. De bouwhoogte voor aangebouwde bouwwerken maximaal 3 meter bedraagt.
- d. Deze in het achtererfgebied worden gesitueerd.

Toelichting

Kleine woningen zijn als aparte categorie benoemd, omdat het niet wenselijk wordt geacht om hierop de algemene afwijkingsmogelijkheden voor woningen toe te passen.

4.1.7 Aanvullende bepaling maximale inhoud woningen buitengebied

Een omgevingsvergunning voor de uitbreiding van een woning waar het bestemmingsplan "Buitengebied Elburg 2012" van toepassing is, wordt geen medewerking verleend indien hierdoor een grotere inhoud ontstaat dan 750m³.

Toelichting

Een inhoud van 750m³ wordt als absoluut maximum gezien. Het is niet wenselijk om in algemene zin beleidsregels te formuleren die tot overschrijding van dit maximum kunnen leiden. Deze voorwaarde is overgenomen uit het voorgaande beleid.

4.2 Gebouw ten behoeve van infrastructurele of openbare voorzieningen (Artikel 4 lid 2)

Een afweging wordt per geval gemaakt.

Toelichting

Dit type aanvraag is zeer divers en de aanvaardbaarheid is erg afhankelijk van de specifieke locatie. Daarom worden voor dit type afwijkingmogelijkheid geen algemene beleidsregels geformuleerd.

4.3 Bouwwerk, geen gebouw zijnde (Artikel 4 lid 3)

4.3.1 Erfafscheiding

Een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan voor het oprichten van een erfafscheiding hoger dan 1 meter kan medewerking worden verleend op hoeksituaties grenzend aan de openbare weg of aan openbare parkeervoorzieningen, mits:

- a. deze minimaal 1 meter achter de voorgevel staat;
- b. de maximale hoogte 2 meter bedraagt;
- c. de verkeersveiligheid (Richtlijn Programma van Eisen) dit toelaat.

Toelichting

Een erfafscheiding grenzend aan openbaar gebied kan vergunningvrij worden geplaatst met een hoogte van maximaal 1 meter. Bestemmingsplannen kennen meestal een vergelijkbare regeling. In afwijking daarvan wordt een hoogte van 2 meter ook aanvaardbaar geacht. Vanwege het stedenbouwkundig beeld wordt hier wel de voorwaarde aan verbonden dat pas op minimaal 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel een grotere hoogte dan 1 meter is toegestaan. Met de maximale hoogte van 2 meter wordt aangesloten bij de hoogte die in andere situaties, niet grenzend aan openbaar gebied, vergunningvrij is toegestaan. De laatste voorwaarde betreft de Richtlijn Programma van Eisen, waarin o.a. voorwaarden zijn vastgelegd met betrekking tot zichthoeken bij kruisingen.

4.3.2 Overige

Een afweging wordt per geval gemaakt.

Toelichting

Voor de realisatie van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals bijvoorbeeld vlaggenmasten, pergola's, lichtmasten biedt de huidige wetgeving al ruime mogelijkheden om deze vergunningsvrij te realiseren. Ook kennen de geldende bestemmingsplannen regelingen hiervoor. In situaties dat een bouwplan voor een ander bouwwerk toch niet past binnen de vergunningsvrije mogelijkheden, én niet in het bestemmingsplan wordt per geval een beoordeling gedaan. De ruimtelijke aanvaardbaarheid hiervan is te zeer afhankelijk van de specifieke situatie om hiervoor algemene regels te formuleren.

4.4 Dakkapellen en dakopbouwen (Artikel 4 lid 4)

Aanvragen om omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan worden per geval beoordeeld.

Toelichting

Dakkapellen zijn in de meeste gevallen al toegestaan binnen het bestemmingsplan en in veel gevallen zijn deze zelfs vergunningsvrij te realiseren. In de uitzonderlijke gevallen dat hiervoor toch een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is wordt per geval een afweging gemaakt.

Dakopbouwen zijn in veel gevallen niet in overeenstemming met het bestemmingsplan, omdat hiermee de goothoogte wordt vergroot. De ruimtelijke aanvaardbaarheid is hiervan zo afhankelijk van de specifieke situatie dat hiervoor geen algemene beleidsregels zijn vastgelegd. In voorkomende gevallen wordt bij de afweging aansluiting gezocht bij al verleende vergunningen in de omgeving.

4.5 Antenne-installatie (Artikel 4 lid 5)

Medewerking aan een afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend als wordt voldaan aan de beleidsregels die zijn opgenomen in de "Notitie Antennebeleid" van de gemeente Elburg.

Toelichting

Op dit type aanvraag is specifiek gemeentelijk beleid van toepassing, waarin ook de ruimtelijke aspecten zijn verwoord.

4.6 Warmtekrachtkoppeling bij een glastuinbouwbedrijf (Artikel 4 lid 6)

Aanvragen om omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan worden per geval beoordeeld.

Toelichting

Zowel de omvang van de bouwwerken als de ruimtelijke impact zijn te zeer afhankelijk van een specifieke situatie dat hiervoor geen algemene beleidsregels zijn op te stellen. Wel wordt in de basis welwillend naar dit type plan gekeken.

4.7 Installatie voor duurzame energie bij een agrarisch bedrijf (Artikel 4 lid 7)

Aanvragen om omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan worden per geval beoordeeld.

Toelichting

Zowel de omvang van de bouwwerken als de ruimtelijke impact zijn te zeer afhankelijk van een specifieke situatie dat hiervoor geen algemene beleidsregels zijn op te stellen. Wel wordt in de basis welwillend naar dit type plan gekeken.

4.8 Niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied (Artikel 4 lid 8)

4.8.1 Parkeervoorzieningen

Een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van parkeerplaatsen in een groenbestemming kan worden verleend, tot een maximum van 65m² per bestemmingsvlak.

Toelichting

Deze regeling is afgeleid van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in bestemmingsplannen voor de kernen, waarmee de bestemming 'Groen' gedeeltelijk kan worden gewijzigd in 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Aangezien een afwijkingsprocedure een kortere doorlooptijd kent verdient de toepassing daarvan de voorkeur boven een bestemmingsplanwijziging. Ook is het wenselijk om deze regeling toe te passen voor gronden in andere bestemmingsplannen.

4.8.2 Overige

Overige aanvragen om omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan worden per geval beoordeeld.

Toelichting

Op voorhand worden er geen andere typen niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied voorzien, waarvoor algemene beleidskaders gewenst zijn.

4.9 Gebruikswijziging bouwwerken (Artikel 4 lid 9)

4.9.1 Bed & Breakfast

Een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan voor het toestaan van een Bed & Breakfast kan worden verleend onder de volgende voorwaarden:

- a. Het gebruiksvloeroppervlak voor een Bed & Breakfast voorziening bedraagt niet meer dan 40% van het gebruiksvloeroppervlak van de woning met een oppervlak van maximaal 100m². Onder het gebruiksvloeroppervlak voor een Bed & Breakfast voorziening wordt gerekend een bad, douche- en toiletruimte die niet gedeeld wordt met de hoofdbewoners van de woning en maximaal 4 slaapkamers. De oppervlakte van de gemeenschappelijke ruimte bedraagt niet meer dan 30m² en telt niet mee als gebruiksvloeroppervlak van een Bed & Breakfast

- b. voorziening. Een Bed & Breakfastvoorziening is niet toegestaan in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk.
- c. De Bed & Breakfast voorziening wordt uitsluitend geëxploiteerd door de hoofdbewoners van de woning (uittreksel KVK).
- d. Een separate kookvoorziening is niet toegestaan.
- e. Op eigen terrein is per slaapkamer minimaal één parkeerplaats beschikbaar. Voor Bed & Breakfast houders in de Vesting geldt een uitzondering als zij voor hun gasten geen parkeervoorziening op eigen terrein kunnen realiseren. In dat geval mag gebruik worden gemaakt van openbare parkeervoorzieningen.
- f. Door de Bed & Breakfast voorziening ontstaan geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Toelichting

Deze regeling is ontleend aan het beleid ten aanzien van Bed & Breakfast, dat op 5 mei 2010 in werking is getreden. Voor een verdere toelichting wordt hiernaar verwezen. Wanneer het beleid ten aanzien van Bed & Breakfast tussentijds wordt herzien, zal de nieuwe regeling voorgaan bij de beoordeling van een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan.

4.9.2 Inwoning

Een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan voor het toestaan van inwoning kan worden verleend, indien:

- a. Er sprake is van bijzondere omstandigheden, zoals de noodzakelijkheid in verband met de continuïteit van de bedrijfsvoering, sociale indicatie (zoals de noodzaak van verzorging van de ouders of een ander familielid).
- b. De aanvrager voldoende kan aantonen waarom een inwoonsituatie gewenst is.
- c. Er visueel sprake is van één woning. De hoofdvorm van de bestaande woning mag niet worden gewijzigd. Bij (ver)nieuwbouwsituaties moet duidelijk zijn dat het om één hoofdvorm gaat.
- d. De woning één hoofdingang heeft, die als gemeenschappelijke verkeersruimte fungeert.
- e. De verblijfsruimten vanuit de hoofdingang bereikbaar zijn.
- f. In het inwoongedeelte geen trapopgang aanwezig is naar de bovengelegen bouwlagen.
- g. Het inwoongedeelte slechts bestaat uit twee verblijfsruimten.
- h. In (ver)nieuwbouwsituaties tussen de woning en het inwoongedeelte normale binnenmuren zijn/worden geplaatst. Ankerloze spouwmuren zijn niet toegestaan.

Toelichting

Standaard is een woning bedoeld voor de huisvesting van één huishouden. Inwoning kan bijvoorbeeld een oplossing bieden voor hulpbehoevende ouders. In beginsel wordt aan een dergelijk verzoek medewerking verleend. De gestelde voorwaarden zijn met name bedoeld om het ontstaan van een zelfstandige woning tegen te gaan. De inwoonmogelijkheid moet dan ook ongedaan worden gemaakt zodra aan de inwoonsituatie wordt beëindigd. Deze regeling geldt niet voor het buitengebied. In het bestemmingsplan Buitengebied 2007 is inwoning bij recht toegestaan.

4.9.3 Logiesfuncties voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen

Wanneer het verzoek betrekking heeft op het huisvesten van buitenlandse werknemer op vakantieparken wordt gehandeld in lijn met het daarvoor vastgestelde beleid Vitale vakantieparken. In andere situaties wordt per geval een afweging gemaakt.

Toelichting

Expliciet is bepaald dat met toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid voor panden in het buitengebied (uitsluitend) medewerking kan worden verleend aan logiesverblijf voor buitenlandse werknemers, de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen.

In het beleid Vitale Vakantieparken is beleid geformuleerd ten aanzien van het huisvesten van buitenlandse werknemers. Verzoeken worden hieraan getoetst. In andere gevallen is de aanvaardbaarheid is te zeer afhankelijk van de specifieke vraag en locatie om een algemeen afwegingskader te formuleren. Daarbij wordt opgemerkt dat er in beginsel positief tegen een dergelijk verzoek wordt aangekeken.

4.9.4 Overige

Overige aanvragen om omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan worden per geval beoordeeld.

Toelichting

Met het voorgaande zijn de meest voorkomende typen gebruikswijzigingen behandeld. Incidenteel kan het voorkomen dat er een verzoek om gebruikswijziging wordt gedaan die hier niet onder valt. In dat geval zal een specifieke afweging plaatsvinden.

4.10 Gebruik recreatiewoning voor bewoning (Artikel 4 lid 10)

Van deze afwijkingsmogelijkheid wordt geen gebruik gemaakt. Dit onder verwijzing naar de "Nota permanente bewoning van recreatiewoningen 2000" en eventuele daaropvolgende nota's.

Toelichting

Op dit type aanvraag is specifiek gemeentelijk beleid van toepassing, waarin ook de ruimtelijke aspecten zijn verwoord.

4.11 Tijdelijk gebruik van gronden of bouwwerken (Artikel 4 lid 11)

4.11.1 Tijdelijke woonunit

Een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan voor het plaatsen en bewonen van een tijdelijke woonunit kan worden verleend mits:

- a. Sprake is van herbouw of zodanige verbouw van een bestaande woning dat deze tijdelijk niet bewoonbaar is.
- b. Er sprake is van een concreet verbouw- of herbouwplan, waarvoor reeds vergunning is verleend of concreet zicht bestaat op het verkrijgen van een vergunning.
- c. Deze wordt gebruikt door de bewoners van de te verbouwen of herbouwen woning.
- d. De tijdelijke woonunit uiterlijk 1 maand na het voltooien van de werkzaamheden aan de woning wordt verwijderd.

Toelichting

Met enige regelmaat wordt een vergunning gevraagd voor het tijdelijk plaatsen van een woonunit wanneer grootschalige verbouwing of sloop en herbouw van een woning plaatsvindt. Wanneer de ruimte op het perceel dat op verantwoorde wijze toelaat staan wij welwillend tegenover het plaatsen van een tijdelijke woonvoorziening gedurende de bouw. Voorwaarde is wel dat de tijdelijke woonunit uitsluitend wordt bewoond door de bewoners van het perceel, niet door derden. De overige voorwaarden zijn erop gericht dat een tijdelijke woonunit niet langer aanwezig dan noodzakelijk.

4.11.2 Vitale vakantieparken, tijdelijke huisvesting

Een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan voor het toestaan van het gebruiken van een recreatieobject voor tijdelijke bewoning, indien voldaan wordt aan het beleid Vitale vakantieparken en de daarbij behorende uitvoeringsregels, of een daaropvolgende beleidsnota. In andere gevallen wordt hieraan geen medewerking verleend.

Toelichting

Op dit type aanvraag is specifiek gemeentelijk beleid van toepassing, waarin ook de ruimtelijke aspecten zijn verwoord. Dit beleid richt zich onder andere op specifieke doelgroepen.

4.11.3 Evenement

Een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan voor het houden van een evenement kan worden verleend, indien het verzoek voldoet aan de beleidsregels die zijn opgenomen in de "Evenementennota" van de gemeente Elburg. Op verzoeken die niet aan de beleidsregels voldoen wordt afzonderlijk beslist.

4.11.4 Overige

Overige verzoeken om tijdelijke afwijking worden per geval afgewogen, waarbij aannemelijk moet zijn dat het gaat om een tijdelijke situatie.

Toelichting

Op voorhand worden er geen andere typen aanvragen voorzien, waarvoor algemene beleidskaders gewenst zijn.

5. Planschadevergoedingsovereenkomst

Planschadeverhaal bij planologische afwijkingen (planschadevergoedingsovereenkomst)

Het college van burgemeester en wethouders kent op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een planologische wijziging, op aanvraag een tegemoetkoming toe. Dit wordt een planschadevergoeding genoemd. Daarbij geldt als voorwaarde dat de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Sinds 1 juli 2008 geldt in bepaalde situaties een eigen risico voor belanghebbenden van 2%.

Een oorzaak voor planschade kan gelegen zijn in de zogenaamde planologische kruimelgevallen ex art 2.12, eerste lid, onder a, onder 2o Wabo. In afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening zijn regels gesteld omtrent planschade. Het college van burgemeester en wethouders kan met de aanvrager van de omgevingsvergunning op grond van artikel 6.4a Wro een planschadeovereenkomst sluiten.

Ook na het afsluiten van een planschadeovereenkomst blijft de gemeente richting benadeelden dan wel aansprakelijk voor planschade, maar de overeenkomst biedt de mogelijkheid de uit te betalen planschade op de aanvrager (vergunninghouder) te verhalen.

Wanneer er rekening moet worden gehouden met een relatief groot planschadebedrag, dan kan dit de exploitatie van het project onder druk zetten. In bepaalde situaties is het daarom raadzaam om een risicoanalyse naar de kans op planschade te laten uitvoeren. Het is voor een aanvrager in principe niet verplicht om dit risico in kaart te brengen. Van een aanvrager wordt de indiening van een dergelijke analyse in beginsel niet gevraagd.

Planschadevergoedingsovereenkomst als indieningsvereiste

Een ruimtelijk project mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Eén van de vereisten is daarbij dat het project economisch uitvoerbaar is. Zo veel als mogelijk dient voorkomen te worden dat een project niet (volledig) wordt uitgevoerd. De financiële haalbaarheid, waaronder de draagkracht voor het uitkeren van planschade, maakt daarom onderdeel uit van het planologische afwegingskader. Staat de financiële haalbaarheid niet in voldoende mate vast, dan vormt dit een grondslag om medewerking aan een afwijking van het bestemmingsplan te weigeren. Bij een aanvraag om omgevingsvergunning moeten gegevens en bescheiden worden ingediend. In het Besluit omgevingsrecht (Bor) en in de Regeling omgevingsrecht (Mor), is dat specifiek uitgewerkt.

Omdat op grond van artikel 4.4, lid 1 Bor artikel 4:2, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) onverminderd van kracht blijft, geeft de Mor geen limitatieve opsomming van indieningsvereisten. Dit biedt het bevoegd gezag de ruimte om ook gegevens en bescheiden die niet zijn opgenomen in de Mor, maar naar hun mening wel noodzakelijk zijn, op te vragen. Een ondertekende planschadevergoedingsovereenkomst kan hier onder geschaard worden. De aanvrager heeft na verzending van de brief waarin het bevoegd gezag om de ondertekende planschadevergoedingsovereenkomst vraagt, maximaal vier weken om deze aan te leveren. Dit is de gebruikelijke tijd voor het indienen van ontbrekende gegevens. De beslistermijn staat stil zolang de ontbrekende gegevens niet zijn aangeleverd.

Binnen de termijn van vier weken heeft de aanvrager voldoende tijd om als hij dat wil zelf de financiële consequenties in te (laten) schatten voordat hij de ondertekende planschadevergoedingsovereenkomst retourneert. Wordt de ondertekende planschadeovereenkomst niet binnen deze termijn geretourneerd, dan wordt de aanvraag op grond van artikel 4:5 Awb niet verder in behandeling genomen. Enkel bij aanvragen die ruimtelijk gezien (bouwen en gebruik) een impact hebben zal een planschadevergoedingsovereenkomst als indieningsvereiste gelden. Voor kleine bouwplannen zoals erfafscheidingen, overkappingen e.d. is een planschadevergoedingsovereenkomst geen indieningsvereiste.

Bijlagen

Bijlage 1 Wettekst Besluit omgevingsrecht

Hieronder zijn de artikelen 4, 4a en 5 uit bijlage 2 bij het Besluit omgevingsrecht opgenomen zoals deze golden ten tijde van vaststelling van dit beleid. Omdat deze kan wijzigen wordt voor de meest actuele wetteksten verwezen naar <http://wetten.overheid.nl>.

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;
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, 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;
4. een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren 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 gewichtspercenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen;
8. het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied;
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 of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;
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;
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.

Artikel 4a

1. *Onverminderd artikel 5, zijn de artikelen 2 en 3 slechts van toepassing op een activiteit die plaatsvindt in, aan, op of bij een beschermd monument als bedoeld in artikel 1, onder d, van de Monumentenwet 1988, een monument waarop artikel 5 van die wet van toepassing is, een krachtens een provinciale of gemeentelijke verordening aangewezen monument dan wel een monument waarop, voordat het is aangewezen, een zodanige verordening van overeenkomstige toepassing is, voor zover het een activiteit betreft als bedoeld in:*
 - a. *artikel 2, onderdelen 1 en 2, of*
 - b. *artikel 2, onderdelen 4 tot en met 21, of artikel 3, onderdelen 4 tot en met 8:*
 - 1°. *in, aan of op een onderdeel van het monument dat uit het oogpunt van monumentenzorg geen waarde heeft, of*
 - 2°. *bij een monument.*
2. *Onverminderd artikel 5, zijn de artikelen 2 en 3 slechts van toepassing op een activiteit die plaatsvindt in een beschermd stads- of dorpsgezicht, voor zover het een activiteit betreft als bedoeld in:*
 - a. *artikel 2, onderdelen 1 en 2, of*
 - b. *artikel 2, onderdelen 4 tot en met 21, of artikel 3 voor zover het betreft:*
 - 1°. *inpanidige veranderingen,*
 - 2°. *een verandering van een achtergevel of achterdakvlak, mits die gevel of dat dakvlak niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd,*
 - 3°. *een bouwwerk op erf aan de achterkant van een hoofdgebouw, mits dat erf niet ook deel uitmaakt van het erf aan de zijkant van dat gebouw en niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd, of*
 - 4°. *een bouwwerk op gronden die onderdeel zijn van openbaar toegankelijk gebied.*

Artikel 5

1. *Bij de toepassing van de artikelen 2, 3 en 4 blijft het aantal woningen gelijk. Deze eis is niet van toepassing op de gevallen, bedoeld in:*
 - a. *de artikelen 2, onderdelen 3 en 22, en 3, onderdeel 1, voor zover het betreft huisvesting in verband met mantelzorg,*
 - b. *artikel 4, onderdeel 1, voor zover het betreft huisvesting in verband met mantelzorg,*
 - c. *artikel 4, onderdelen 9 en 11.*
2. *De artikelen 2 en 3 zijn niet van toepassing op een activiteit die plaatsvindt in, aan, op of bij een bouwwerk dat in strijd met artikel 2.1 van de wet is gebouwd of wordt gebruikt.*
3. *Artikel 2, onderdelen 3 en 22, is evenmin van toepassing op een activiteit die plaatsvindt in:*
 - a. *een in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen veiligheidszone, getypeerd als A-zone of B-zone, rondom een munitieopslag of een inrichting voor activiteiten met ontplofbare stoffen;*
 - b. *een gebied waarin die activiteit op grond van het bestemmingsplan of de beheersverordening niet is toegestaan vanwege het overschrijden van het plaatsgebonden risico van 10-6 per jaar als gevolg van de aanwezigheid van een inrichting, transportroute of buisleiding dan wel vanwege de ligging in een belemmeringenstrook ten behoeve van het onderhoud van een buisleiding;*
 - c. *een gebied dat is gelegen binnen een van toepassing zijnde afstand als bedoeld in artikel 3.12, 3.18, 3.28, 3.30a, 4.3, 4.4, 4.5, 4.5a, 4.5b, 4.77 of 4.81 van het Activiteitenbesluit milieubeheer.*
4. *Artikel 3, onderdelen 1 en 2, is evenmin van toepassing voor zover voor het bouwwerk waarop de activiteit betrekking heeft krachtens het bestemmingsplan regels gelden die met toepassing van artikel 40 van de Monumentenwet 1988 in het belang van de archeologische monumentenzorg zijn gesteld, tenzij de oppervlakte van het bouwwerk minder dan 50 m2 bedraagt.*
5. *Artikel 3, onderdeel 8, is evenmin van toepassing op een activiteit die tevens een activiteit is als bedoeld in artikel 2, onderdelen 2 tot en met 21, of 3, onderdelen 1 tot en met 7, maar niet voldoet aan de in die artikelen ten aanzien van die activiteit gestelde eisen.*
6. *Artikel 4, onderdelen 9 en 11, is niet van toepassing op een activiteit als bedoeld in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.*