

Beleidsnota 2015 inzake 'Planologische afwijkingmogelijkheden' volgens artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Inleiding

Op 21 februari 2012 is de notitie afwijkingenbeleid kruimelgevallen (artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht) door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Per 1 november 2014 is bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) gewijzigd.

Het nieuwe artikel 4 van bijlage II van het Bor geeft verruimde mogelijkheden om via een eenvoudige procedure permanent of tijdelijk in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning te verlenen.

De notitie uit 2012 is in deze nota geïntegreerd, maar is op een aantal punten geactualiseerd/aangevuld.

Bij collegebesluit van 15 mei 2018 heeft het college besloten:

1. te kiezen voor de optie om de mogelijkheden voor alle vormen van huisvesting in woningen te verruimen, en
2. dit uit te werken middels het wijzigen van de beleidsregel "Kamerverhuur" van de beleidsnota door de beleidsregel "Huisvesting van meerdere huishoudens in een woning"

Voor alle duidelijkheid:

Eerst dient getoetst te worden of een bouw- of gebruiksactiviteit geheel of gedeeltelijk vergunningvrij is.

Zo niet, past het bouwplan dan binnen het bestemmingsplan of de binnenplanse mogelijkheden voor afwijking?

Indien geen van deze mogelijkheden zich voordoet dan dient te worden onderzocht of met bijlage II van het Bor kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Dit is een bevoegdheid en geen plicht.

Als geen beleidsregel geldt wordt per geval een individuele afweging gemaakt als daar aanleiding toe is.

Algemene afwegingscriteria van de beleidsregels

Bij alle verzoeken om afwijking vindt een afweging plaats op milieuaspecten, functionele aspecten en ruimtelijke aspecten.

Milieuaspecten

Milieuaspecten moeten bij de beslissing over het al dan niet verlenen van een afwijking worden betrokken. Dit om te voorkomen dat er door de afwijking strijdigheid met de milieu wet- en regelgeving ontstaat of dat uit milieu-oogpunt onaanvaardbare situaties ontstaan.

Functionele aspecten

- Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 - lichttoetreding, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Dit is voornamelijk bedoeld om excessen uit te sluiten;
 - de verkeers- en sociale veiligheid.
- Elke activiteit dient voldoende te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid voor auto en fiets (zowel voor personeel als voor bezoekers) en in gelegenheid voor laden en lossen, tenzij voldoende openbare plaatsen in de directe omgeving aanwezig zijn volgens een beoordeling van het bevoegd gezag. Hiervoor wordt aansluiting gezocht bij de normen van het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Wateren Wegenbouw en de Verkeerstechniek).

Ruimtelijke aspecten

- Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 - het straat en bebouwingsbeeld;
 - de beleving van groen en water;
 - de bouwvorm en/of beleving van beeldbepalende panden. Dit zal in de praktijk grotendeels door de Welstandscommissie worden beoordeeld.
- de brandveiligheid dient gewaarborgd te zijn;
- de uitbreiding mag de bestaande rechten van de omliggende bedrijven niet inperken;
- het beoogde gebruik van de uitbreiding mag niet afwijken van het bestaande gebruik van het hoofdgebouw, één en ander overeenkomstig de regels van het bestemmingsplan.

Specifieke afwegingscriteria van de beleidsregels.

Als voldaan wordt aan de algemene afwegingscriteria gelden per geval specifieke aangegeven afwegingscriteria.

Hierna worden per onderdeel (in vet weergegeven) van artikel 4 van Bijlage II van het Bor de volgende beleidsregels vastgesteld om te mogen afwijken van het Bestemmingsplan.

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 20, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

1. een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan:

a. binnen de bebouwde kom,

beleidsregel

Grote percelenregeling

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

per woning mag naast het hoofdgebouw maximaal 50% van het achter (de verlengden van) de voorgevel gelegen erf met aanbouwen en bijgebouwen worden bebouwd, met dien verstande dat de totale oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen maximaal:

1. 50 m² bedraagt bij een middenwoning;
2. 70 m² bedraagt bij een eind- en hoekwoning;
3. 80 m² bedraagt bij een vrijstaande woning.

vermeerderd met 10% van het aantal meters dat het bouwperceel groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 250 m².

Erkers (aan de voorgevel)

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de afstand tot het openbaar gebied tenminste 2 meter bedraagt;
- de diepte niet meer dan 1,50 meter bedraagt;
- de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 10 m²;
- de breedte niet meer bedraagt dan 75% van de breedte van de gevel waartegen wordt aangebouwd;
- de goothoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste verdieping laag waartegen wordt aangebouwd;

b. buiten de bebouwde kom 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;

Hiervoor wordt geen beleidsregel opgenomen. Per geval wordt een individuele afweging gemaakt.

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;

Hiervoor wordt geen beleidsregel opgenomen. Per geval wordt een individuele afweging gemaakt.

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;

Hiervoor wordt geen beleidsregel opgenomen. Per geval wordt een individuele afweging gemaakt.

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

Hiervoor wordt geen beleidsregel opgenomen. Per geval wordt een individuele afweging gemaakt.

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

Beleidsregel

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- er moet sprake zijn van overeenstemming met het convenant nationaal antennebeleid;
- zoveel mogelijk plaatsen aan/langs de rand van een woongebied;
- in geval van plaatsing naast een (woon)gebouw zoveel mogelijk op de achterzijde kavel, op maximale afstand van de openbare ruimte;
- bij voorkeur plaatsing op bedrijfs-, kantoor-, en detailhandelsgebouwen en gebouwen voor maatschappelijke voorzieningen, zoals gemeentelijke gebouwen, brandweerkazernes en kerken;
- aan plaatsing op of aan kerktorens en (andere) monumenten kan medewerking worden verleend, op voorwaarde dat de welstandscommissie en/of de monumentencommissie vooraf met de plaatsing van de zendmasteninstallatie kan verenigen;
- in principe kan medewerking worden verleend voor plaatsing op sportterreinen en in of aan zich daar bevindende lichtmasten of gebouwen.

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

Hiervoor wordt geen beleidsregel opgenomen. Per geval wordt een individuele afweging gemaakt.

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;

Hiervoor wordt geen beleidsregel opgenomen. Per geval wordt een individuele afweging gemaakt.

8. het gebruiken van gronden voor niet ingrijpende herinrichting van openbaar Gebied

Hiervoor wordt geen beleidsregel opgenomen. Per geval wordt een individuele afweging gemaakt.

9. het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met inpandige 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.

Internetwinkels

Beleidsregel

Internetwinkel = bedrijf is alleen toegestaan mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

Geen planologische impact / geen ruimtelijke uitstraling ofwel:

- geen verkoop ter plaatse (ook niet op afspraak);
- geen mogelijkheid om gekochte goederen af te halen;
- geen showroom of andere uitstalling;
- geen aanzuigende werking van klanten/auto's (bevoorrading);
- geen voorraden.

Bedrijven aan huis

het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken.

Beleidsregel

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten minder bedraagt dan 30% van de begane grondvloeroppervlakte van het hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken
- binnen een bestemmingsvlak, met een maximum oppervlakte van 100 m²;
- de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- degene die de activiteiten uitvoert, bewoner van het hoofdgebouw is;
- er geen detailhandel plaatsvindt;
- de activiteiten niet meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Bed en breakfast

Beleidsregel

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- er per bestemmingsvlak ten hoogste 6 logieskamers ten behoeve van de recreatieve
- bewoning worden ingericht. Daarnaast mag een gezamenlijke ruimte aanwezig zijn waarvan de oppervlakte ten hoogste 100m² zal bedragen;
- de oppervlakte per logieskamer ten hoogste 30 m² zal bedragen;
- er in of nabij de logieskamers geen zelfstandige kookruimtes worden aangebracht. Een beperkt keukenblokje is toegestaan;
- de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- er een nachtregister wordt bijgehouden;
- het parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

Paardrijbakken.

gronden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak uitsluitend voor het hobbymatige gebruik (inclusief uitrijbak).

Beleidsregel

Woonbestemming:

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de paardrijbak achter (het verlengde van) de achtergevel en direct aansluitend op het perceelsgedeelte achter het hoofdgebouw wordt aangelegd;
- de oppervlakte van een paardrijbak ten hoogste 1.000 m² bedraagt;
- verlichting is toegestaan onder de voorwaarden dat de verlichting objectgericht is, niet buiten de perceelsgrenzen schijnt en niet brandt tussen 21.00 uur en zonsopgang;
- er vanwege de paardrijbak geen hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand van dichtstbijgelegen punt van de paardrijbak 50 m tot de woning).

Agrarische bestemming:

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de paardrijbak bij een agrarisch bedrijf binnen of direct aansluitend op het bouwvlak ten behoeve van het eigen gebruik wordt aangelegd;
- de paardrijbak anders dan bij een agrarisch bedrijf, bij een bedrijfswoning of een woonhuis voor het eigen gebruik wordt aangelegd direct aansluitend op het daarbijbehorende bestemmingsvlak;
- de paardrijbak achter (het verlengde van) de achtergevel en direct aansluitend op het perceelsgedeelte achter de bedrijfswoning of het woonhuis wordt aangelegd;
- de oppervlakte van een paardrijbak ten hoogste 1.000 m² bedraagt;
- verlichting is toegestaan onder de voorwaarden dat de verlichting objectgericht is, niet buiten de perceelsgrenzen schijnt en niet brandt tussen 21.00 uur en zonsopgang;

- er vanwege de paardrijbak geen hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand van dichtstbij gelegen punt van de paardrijbak 50 m tot de woning).

Huisvesting van meerdere huishoudens in een woning

Beleidsregel

Huisvesting door meerdere huishoudens in woningen is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. Huisvesting van meerdere huishoudens is enkel toegestaan in woningen.
2. Er worden maximaal 2 personen in een slaapkamer gehuisvest, met een maximum van 4 personen per woning.
3. Er vindt geen huisvesting plaats in bijgebouwen
4. Er is geen sprake van woningsplitsing of andersoortig toevoeging van zelfstandige woonruimten.
5. Er is een gezamenlijke woonkamer en keuken aanwezig.
6. De personen die in de woning verblijven worden bijgehouden in een daartoe aangewezen register (indien deze niet zijn ingeschreven in de Brp).
7. De verhuurder is verantwoordelijk voor de toezicht en onderhoud van de woning en tuin.
8. Er zijn voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein of in directe omgeving aanwezig.
9. Er blijft sprake van een goede gebruiksdifferentiatie in de directe omgeving (geen ongewenste concentratie van deze vorm van wonen).
10. Het aanbod van goedkope koopwoningen in een wijk voor de starters mag niet onevenredig worden aangetast.

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

Hiervoor wordt geen beleidsregel opgenomen. Per geval wordt een individuele afweging gemaakt op basis van de door de raad van Koggenland op 4 februari 2008 vastgesteld 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.

Evenementen

Beleidsregel

Het gebruiken van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen mits wordt voldaan aan de voorwaarde dat het evenement maximaal 5 dagen aaneengesloten per jaar duurt.

Tijdelijke woonruimte in verband met nieuwbouw c.q. ingrijpende verbouw woning.

Beleidsregel

Mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- maximaal twee jaar (met mogelijkheid met verlenging van een jaar door bevoegd gezag)
- er een omgevingsvergunning is aangevraagd voor die nieuwbouw/verbouw
- voldaan wordt aan het bouwbesluit

Planschade

Indien aan een aanvraag vergunning wordt verleend ex artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 2° van de Wabo juncto artikel 4, Bijlage II van het Bor wordt door het college een afweging gemaakt of het sluiten van een planschadeovereenkomst voorwaarde is om tot daadwerkelijke positieve beslissing over te gaan.

Hardheidsclausule

Voor wat de toepassing van deze regeling zijn burgemeester en wethouders bevoegd hiervan af te wijken, indien deze voor een of meer belanghebbende gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen.

In het algemeen kan een beroep op de hardheidsclausule worden gedaan indien:

- Er bijzondere omstandigheden worden aangevoerd die tot medewerking in afwijking van het beleid noodzakelijk zijn en er geen redelijke alternatieven bestaan hierin te voorzien, mits de ruimtelijke consequenties beperkt blijven en geen (ongewenste) precedentwerking hoeft te worden gevreesd;
- Indien de aanvraag niet binnen het geldend beleid past maar als gevolg van het verzoek een beleidswijziging in de rede ligt.

Bijlage I kaart bebouwde kom Koggenland, waarbinnen toepassing van artikel 4, Bijlage II Bor plaatsvindt.