

**Beleidsregels 'binnenplans afwijken van het  
bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, onder a,  
onder 1° Wabo)'**

## Inhoudsopgave

<u>Inhoudsopgave.....</u>	<u>2</u>
<u>1. Inleiding.....</u>	<u>3</u>
<u>2. Afkadering.....</u>	<u>4</u>
<u>3. Beleidsregels.....</u>	<u>7</u>
<u>3.1 Het Lint.....</u>	<u>7</u>
<u>3.2 Landelijk Gebied.....</u>	<u>8</u>
<u>3.3 Dorp.....</u>	<u>9</u>

## 1. Inleiding

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), biedt het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om op ondergeschikte punten van de bestemmingsplannen af te wijken. Dit is de voormalige binnenplanse ontheffingsmogelijkheid van artikel 3.6 lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening, die in de Wabo is opgenomen. Kleine overschrijdingen van het bestemmingsplan kunnen zo worden toegestaan. Deze overschrijdingsmarges zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

De afwijkingsmogelijkheid valt in eerste instantie onder een reguliere behandeling van de omgevingsvergunning, tenzij er activiteiten aan de orde zijn die de voorbereidingsprocedure uitgebreid maken. In een reguliere procedure staat bezwaar open, bij een uitgebreide procedure kan na een mogelijkheid tot zienswijzen direct in beroep worden getreden bij de rechtbank. Een vergunning die met de reguliere procedure wordt voorbereid, dient binnen 8 weken te worden verleend. Wanneer deze termijn niet gehaald kan worden, bestaat de mogelijkheid om de behandelingstijd eenmalig uit te stellen met 6 weken. Wanneer de termijnen worden overschreden, ontstaat er een vergunning van rechtswege. Een vlotte behandeling van aanvragen is dus noodzakelijk. Om dit te bevorderen en willekeur te voorkomen, is het noodzakelijk om beleid te formuleren. Indien voldaan wordt aan het geformuleerde beleid kan, in principe, medewerking aan een binnenplanse afwijking worden verleend.

In deze notitie worden de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden aangegeven waaraan wordt meegewerkt. De ruimtelijke onderbouwingen zijn ook opgenomen, waarmee wordt voldaan aan artikel 3.46 Awb, dat een bestuursorgaan verplicht een besluit te voorzien van een deugdelijke motivering.

De volgende doelen worden hiermee bereikt:

- snellere procedures (afhandeling van aanvragen om omgevingsvergunning);
- rechtsgelijkheid voor de burger;
- duidelijkheid voor de burger.

## 2. Afkadering

### Bestemmingsplannen

Per bestemmingsplan wordt behandeld welke criteria er gelden voor welke binnenplanse afwijkingsmogelijkheden. De bestemmingsplannen die betrokken worden zijn: Het Lint, Landelijk Gebied, Dorp en Van Beekstraat.

Voor de overige bestemmingsplannen kan het zijn dat er nog nooit afwijkingen zijn toegestaan, of dat het bestemmingsplan op korte termijn geactualiseerd wordt. Er is niet voor gekozen om alle afwijkingsmogelijkheden mee te nemen, omdat veel afwijkingen niet of nauwelijks voorkomen. Ook vereisen veel afwijkingsmogelijkheden een individuele ruimtelijke afweging, waardoor opname in beleid niet mogelijk is.

### Voorwaarden

De afwijkingsmogelijkheden die wel opgenomen worden, zijn ontheffingen die in het verleden al vaker verleend zijn en die in het algemeen toegestaan kunnen worden. Ook zijn er afwijkingsmogelijkheden opgenomen die nog niet zijn toegestaan, maar die in het bestemmingsplan duidelijke en harde criteria aan zich hebben gebonden en waarvan verwacht wordt dat zij in de toekomst voor zullen gaan komen. Eén geval is opgenomen waarbij toepassing van een binnenplanse afwijking niet mogelijk is. Bij dit geval is aangegeven waarom dit ruimtelijk niet aanvaardbaar is. Wanneer voorwaarden voor een afwijking in het bestemmingsplan zijn opgenomen, dient in ieder geval aan die voorwaarden te worden voldaan. Wanneer in het bestemmingsplan begrippen staan die ruimte laten voor interpretatie, zijn deze begrippen verduidelijkt zodat ze toetsbaar zijn. Dit levert ook weer duidelijkheid voor de burger.

### Afwijkingen van beleid

Het afwijken van het bestemmingsplan is geen verplichting maar een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Dat wil zeggen dat burgemeester en wethouders, ook al is een bouwplan in overeenstemming met de beleidsregels, in bijzondere gevallen medewerking via artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1° Wabo kunnen weigeren, mits deze weigering gemotiveerd is.

Artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht geeft hierover het volgende aan: 'Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.'

Het binnenplans afwijken van het bestemmingsplan is ingevolge artikel 6.1 lid 2 sub b Wro, een planschadeveroorzakend besluit. Hierom dient er een planschadeovereenkomst te worden gesloten alvorens een omgevingsvergunning in combinatie met een binnenplanse afwijking wordt verleend. Wanneer er geen planschadeovereenkomst door de aanvrager wordt getekend, kan dit ervoor zorgen dat er afgeweken moet worden van de beleidsregels en er individueel beoordeeld wordt.

Bij de volgende voorbeelden van situaties kan het voorkomen dat er wordt afgeweken van de beleidsregels en er (uiteindelijk) geen medewerking wordt verleend aan een binnenplanse afwijking:

- Het kan zijn dat een aanvraag voldoet aan de beleidsregels, maar niet past binnen wat er met de beleidsregels beoogd is te bereiken. Bijvoorbeeld wanneer belanghebbenden dusdanige hinder ondervinden van een beoogde afwijking van het bestemmingsplan, wat niet in verhouding staat tot wat er met de afwijking wordt gerealiseerd.

- Wanneer een bouwplan voldoet aan de beleidsregels en er wordt meegewerkt, kunnen er bij een uitgebreide voorbereidingsprocedure zienswijzen worden ingediend en kan er bij een reguliere voorbereidingsprocedure in bezwaar worden gegaan. Als gevolg van de zienswijze of het bezwaar (of eventueel verder beroep), kan het gebeuren dat de afwijking uiteindelijk niet wordt verleend. Dit betekent dat wanneer er tijdswinst wordt geboekt met een snellere behandeling door toepassing van de beleidsregels, er altijd de kans bestaat dat er vertraging optreedt door rechtsbeschermingsprocedures. Sterker nog: een afwijking van het bestemmingsplan (en hiermee de gehele omgevingsvergunning) zou in een voorbereidings- of gerechtelijke procedure uiteindelijk zelfs kunnen worden geweigerd.

Beoordeling door de Welstandscommissie is een apart onderdeel van de omgevingsvergunning naast de planologische beoordeling. Wanneer iets planologisch aanvaardbaar is en een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk is, zou het evengoed kunnen gebeuren dat de omgevingsvergunning wordt geweigerd omdat de Welstandscommissie niet akkoord gaat, of doordat er geen toestemming wordt verkregen voor andere activiteiten van de omgevingsvergunning indien die aan de orde zijn.

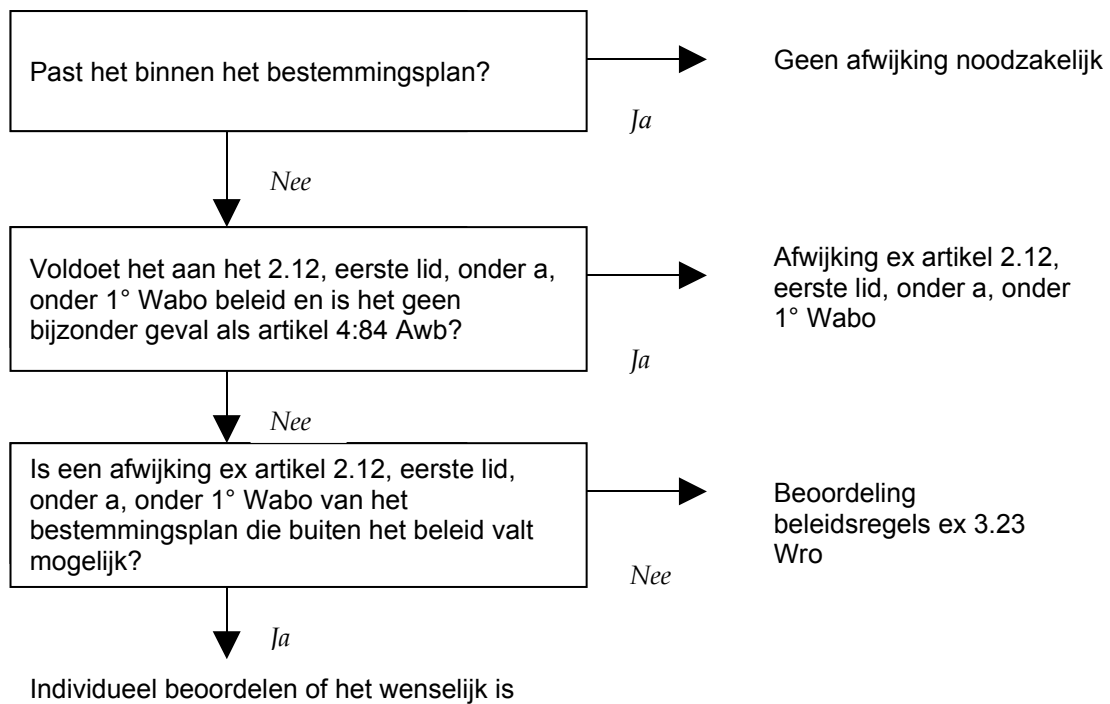
### **Toepassing**

Indien een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend, dan zal er eerst aan het vigerende bestemmingsplan moeten worden getoetst alvorens er een afweging plaatsvindt om hiervan af te wijken.

De toetsing gaat als volgt:

1. toetsing aan de (bouw)mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan (rechtstreeks toelaatbaar);
2. toetsing aan de beleidsregels artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1° Wabo;
3. toetsing aan de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen afwijkingsmogelijkheden (binnenplannen) en wijzigingsbevoegdheden;

Toetsing aan de overige afwijkingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan die niet in de beleidsregels zijn opgenomen, betreft de laatste toetsingsstap. Deze stap valt echter niet meer in het bereik van de beleidsregels artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1° Wabo. Na deze stap kan worden getoetst aan de beleidsnotitie 'afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° Wabo)' en andere buitenplanse afwijkingsmogelijkheden.



### Ruimtelijke onderbouwning

De beleidsregels van dit beleid zijn voornamelijk gevormd aan de hand van eerdere praktijkgevallen. In het verleden is in Het Lint bijvoorbeeld meerdere keren ontheffing verleend voor een 10% hogere goot of nok. De ruimtelijke uitwerking bij deze afwijking is van dien aard dat de ruimtelijke uitstraling ervan klein is, of niet aanwezig. De overschrijding is relatief - en in verhouding tot de totale hoogte niet groot en de effecten voor omwonenden zijn klein.

Dezelfde onderbouwning kan worden gegeven voor de andere afwijkingsmogelijkheden die in dit beleid zijn opgenomen. De eerder verleende afwijkingen kunnen als aanvullend worden beschouwd op de ruimtelijke onderbouwning.

Er zijn bouw mogelijkheden opgenomen waarvoor nog niet eerder ontheffing is verleend. Deze gevallen worden in dit beleid ruimtelijk onderbouwd. Wanneer er nieuwe binnenplanse afwijkingen worden toegestaan, worden deze uiteindelijk opgenomen in dit beleid.

### 3. Beleidsregels

In dit hoofdstuk worden per bestemmingsplan de afwijkingmogelijkheden behandeld die gelden als beleidsregel. Voorwaarde is wel dat aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan wordt voldaan. Voor de volledige beleidsregel, wordt dan ook verwezen naar het desbetreffende artikel die in de beleidsregel staat opgenomen.

#### 3.1 Het Lint

1. *Verhoging goot en nok*

Het verhogen van de goot en nok met maximaal 10% (artikel 3.3, lid 1, sub 4) op de bestemming 'WI'. De percelen met vrijstaande woningen in Het Lint zijn ruim opgezet waardoor er afstand is tussen de woningen. De ruimte op percelen maakt de nok- en gootverhoging aanvaardbaar.

2. *Onderkeldering*

Het onderkelderen van gebouwen (artikel 3.2, lid A, sub 1).

3. *Bedrijf aan huis*

Het medegebruik van een woning voor de uitoefening van een bedrijf aan huis (artikel 1.4, lid C, sub 3). Voor de beoordeling van de parkeerdruk wordt een advies gevraagd aan de afdeling 'openbare ruimte'.

4. *Bouwen t.b.v. bedrijf aan huis*

Het bouwen van 50m<sup>2</sup> extra aan bijgebouwen/ aan- en uitbouwen, t.b.v. de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis (artikel 2.1, lid 2, sub B, ad 2 jo. artikel 1.4 lid C, sub 3). Voor de beoordeling van de parkeerdruk wordt een advies gevraagd aan de afdeling 'openbare ruimte'.

5. *Botenhuis*

Het plaatsen van een botenhuis op de bestemming 'water' (artikel 2.20, lid 2, sub B, ad 1).

6. *Omvang woning*

De maximale omvang van een woning, afhankelijk van de perceelsoppervlakte (artikel 2.1 lid 2, sub B, ad 1).

7. *Archeologisch onderzoek*

Bouwen op 'primair archeologisch waardevol gebied' (artikel 2.22, lid 2, sub B).

8. *Paardenbak 1*

Een paardenbak bij:

- een woning (artikel 2.1, lid 1, onder B, sub 3, ad b);
- een bedrijf (artikel 2.6 lid 1, sub B, ad 2);
- een bedrijventerrein (artikel 2.7 lid 1, sub B, ad 2);
- agrarisch bedrijf (artikel 2.13 lid 1, sub B, ad 3B).

De voorwaarde m.b.t. de omheining wordt getoetst aan de welstandseisen en zonodig ter beoordeling voorgelegd aan de Welstandscommissie. Om te beoordelen of een ontheffing o.g.v. de Flora- en faunawet noodzakelijk is, wordt een Flora- en faunarapport gevraagd.

9. *Paardenbak 2*

Een paardenbak op:

- agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarden (artikel 2.14, lid 1, sub B, ad 2);

- landschappelijk groen (artikel 2.16 lid 1, sub B, ad 2B).

Onder 'woonbouwperceel' wordt verstaan: het bouwvlak en de gronden bestemd als 'erf' en als 'tuin'. 'Zoveel mogelijk aansluitend op' wordt gelezen als: 'binnen één meter van'. Eén meter is een marge waarbinnen iets ruimtelijk nog als aansluitend kan worden beschouwd. Bij een grotere afstand ontstaat de mogelijkheid binnen deze afstand bebouwing op te richten, waardoor de aansluitendheid verloren gaat. De voorwaarde m.b.t. de omheining wordt getoetst aan de welstandseisen en zonodig ter beoordeling voorgelegd aan de Welstandscommissie. Om te beoordelen of een ontheffing o.g.v. de Flora- en faunawet noodzakelijk is, wordt een Flora- en faunarapport gevraagd.

### *Oppervlakte bijgebouwen*

Bijgebouwen/ aan- en uitbouwen mogen op de met 'erf' aangewezen gronden een gezamenlijke oppervlakte hebben van maximaal 75m<sup>2</sup>, mits het bouwperceel voor niet meer dan 50% wordt bebouwd. Binnenplannen worden van deze regel niet afgeweken. Binnen 75m<sup>2</sup> is er al ruime mogelijkheid tot het realiseren van een bijgebouw, zeker gezien het feit dat er een tweede bouwlaag mogelijk is. Wanneer een grotere oppervlakte wordt toegestaan, gaat het karakter van een bijgebouw bij een hoofdgebouw verloren.

## **3.2 Landelijk Gebied**

### *1. Verhogen goot en nok bijgebouwen*

Het verhogen van de goot en nok met maximaal 10% (artikel 3.5, lid 1, sub 2) bij bijgebouwen bij woningen. De goot mag 3 meter en de nok 5 meter zijn. Door de verhoging wordt de goot 3,3 meter en de nok 5,5 meter. Ruimtelijk is een dergelijke afwijking aanvaardbaar omdat de verhoging niet groot is en de bestemming waar bijgebouwen op gebouwd mogen worden enkele meters achter de voorgevel begint.

### *2. Grotere agrarische bedrijfswoning (niet eerder verleend)*

Een grotere agrarische bedrijfswoning van maximaal 862,5 m<sup>3</sup> (artikel 2.1 lid 2, sub B, ad 2). Een dergelijke afwijking is aanvaardbaar, omdat een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 9 meter aan moet worden gehouden. Als bedacht wordt dat het gehele bouwvlak mag worden bebouwd met bedrijfsgebouwen met een bouwhoogte van 12 meter, is een dergelijke bedrijfswoning aanvaardbaar.

### *3. Omvang woning (niet eerder verleend)*

De omvang van een woning gerelateerd aan de omvang van een bouwperceel (artikel 2.15 lid 2, sub B). Deze afwijking is aanvaardbaar, omdat de woning alleen binnen het bouwvlak mag worden gerealiseerd. Hierdoor wordt voorkomen dat de woning zich over een te grote oppervlakte kan verspreiden en hierdoor hinder voor omliggende percelen kan veroorzaken.

### *4. Bedrijf aan huis (niet eerder verleend)*

Het medegebruik van een woning voor de uitoefening van een bedrijf aan huis (artikel 2.15 lid 3, sub B, ad 1 en artikel 2.16 lid 3, sub B, ad 1). Het parkeren wordt hierbij beoordeeld door de afdeling Openbare Ruimte. Wanneer voldaan wordt aan de voorwaarden die aan deze afwijking zijn verbonden, wordt de ruimtelijke uitstraling dusdanig ingeperkt, dat het aanvaardbaar is deze afwijking toe te staan.



### **3.3 Dorp**

#### *1. Afwijkingen van maten*

Afwijkingen van maten; 0,1 meter in verticale zin en 1 meter in horizontale zin (artikel 23 lid b). Dit met inachtneming van artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek.

### **3.4 Van Beekstraat**

#### *1. Verhoging goot en nok*

Het verhogen van de goot en nok van gebouwen met maximaal 10% (artikel 13 lid C).

#### *2. Dakhelling*

Een geringere dakhelling of een plat dak bij woningen (artikel 4 lid 4, sub a).

#### *3. Afstand naburige gebouwen*

De afstand tussen gebouwen op naburige woonerven, minder dan 2 meter, maar meer dan 1 meter (artikel 4 lid 4, sub b). Dit met inachtneming van artikel 5:50 Burgerlijke Wetboek.