

## **Gemeente Rhenen - Beleidsregels - Omgevingsvergunning voor de activiteit het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan2015**

Vastgesteld door het college d.d. 14 juli 2015

Datum inwerkingtreding 23 juli 2015

### **Inleiding**

Op 10 augustus 2010 zijn door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rhenen de "Beleidsregels Omgevingsvergunning 2010" vastgesteld vooruitlopend op de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en aanverwante wetgeving per 1 oktober 2010. Deze beleidsregels zijn vervolgens gewijzigd op 25 september 2012. Op 1 november 2014 is het, bij de Wabo horende, Besluit omgevingsrecht (Bor) gewijzigd. Deze wijziging is de voornaamste reden om de beleidsregels nogmaals te herzien, wat heeft geresulteerd in het voor u liggende document.

De beleidsregels hebben ten eerste betrekking op "afwijkingen" (eerder "vrijstellingen" en later "ont-heffingen" geheten) van het bestemmingsplan, de zogenaamde "omgevingsvergunning voor de activiteit strijd met het bestemmingsplan". De twee type afwijkingen waarop deze beleidsregels betrekking hebben zijn de "binnenplanse afwijkingen" (art. 2.12 lid 1 sub a onder 1o Wabo) en de "buitenplanse afwijkingen op grond van de kruimelgevallenregeling" (art. 2.12 lid 1 sub a onder 2o Wabo). Voor de "zwaarste" categorie afwijkingen, de zogenaamde "projectafwijkingbesluiten" (of Wabo-projectbesluiten, art. 2.12 lid 1 sub a onder 3o Wabo) worden hier geen beleidsregels gegeven, omdat deze minder frequent voorkomen en gezien de mogelijke complexiteit beter gediend zijn met een volledige en separate belangenafweging.

Uitgangspunt van deze beleidsregels is, naast een actualisatie van de bestaande beleidsregels, dat deze alleen worden gesteld in gevallen waarvan wordt verwacht dat die in de praktijk veelvuldig voorkomen en die bovendien te voorzien zijn van duidelijke criteria. Voor gevallen die minder vaak voorkomen of waarvoor geen duidelijke criteria te geven zijn, dient derhalve een volledige en separate belangenafweging te worden gemaakt.

Deze beleidsregels zijn in beginsel bindend voor het bestuur. Artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bepaalt dat het college van burgemeester en wethouders 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. Afwijken van de beleidsregel is doorgaans alleen aanvaardbaar als de belangen van de aanvrager of belanghebbenden wegens bijzondere omstandigheden onevenredig worden geschaad of andere zwaarwegende belangen (zoals bijvoorbeeld verkeersveiligheid) in het geding zijn.

In deze beleidsregels wordt gebruik gemaakt van de definities uit artikel 1 Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor), ter verduidelijking van deze beleidsregels zijn enkele definities als voetnoot overgenomen.

### **1. Binnenplanse afwijkingen**

Een bestemmingsplan kan op grond van art. 3.6 lid 1 sub c Wet ruimtelijke ordening bepalen dat het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning kan verlenen op grond van art. 2.12 lid 1 sub a onder 1o Wabo waarbij wordt afgeweken van bij het plan aan te geven regels (de "binnenplanse afwijking").

De binnenplanse afwijking wordt voornamelijk gebruikt om 10% af te wijken van de maatvoering genoemd in het bestemmingsplan. Hierbij moet onder meer gedacht worden aan het verhogen van goot- en bouwhoogte met 10%, het vergroten van de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en het vergroten van de inhoud van een woning. Om te voorkomen dat voor elk verzoek om een "10%-omgevingsvergunning" een motivering op maat moet worden geleverd, zijn deze beleidsregels opgesteld. In bijna alle bestemmingsplannen wordt de mogelijkheid geboden 10% af te wijken van de in het bestemmingsplan beschreven maatvoering door het verlenen van een omgevingsvergunning. Let hierbij wel op dat wanneer het bestemmingsplan deze afwijkingmogelijkheid niet kent, deze beleidsregels ook niet toepasbaar zijn.

Medewerking verlenen aan deze mogelijkheid gebeurt op basis van de volgende criteria:

1. Wanneer door het toestaan van de 10% afwijking er bouwkundig of stedenbouwkundig een betere aansluiting ontstaat met bestaande direct aansluitende bouwwerken; of
2. Wanneer bij woningen in hetzelfde blok voor een afwijking van maximaal 10% toestemming is verleend voor een gelijke verhoging en/of vergroting van het gebouw; of
3. Wanneer maximaal 10% afwijking op basis van een mantelzorg-situatie[1] noodzakelijk is; of
4. Wanneer de uitbreiding ten dienste van een bedrijf/beroep aan huis is en wordt aangetoond dat vanuit wettelijke vereisten een vergroting van maximaal 10% van de maatvoering noodzakelijk is.

## **2. Buitenplanse afwijkingen "kruimelgevallenregeling"**

Art. 2.12 lid 1 sub a onder 2o Wabo bepaalt dat het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning kan verlenen waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken voor gevallen genoemd in de "kruimelgevallenregeling" (art. 2.7 Bor in samenhang met art. 4 Bijlage II bij het Bor). Artikel 4 bijlage II Bor bestaat uit 11 leden, welke hieronder per stuk zullen worden behandeld. Per lid wordt aangegeven of er een beleidsregel van toepassing is en hoe deze beleidsregel luidt. Indien er voor een lid geen beleidsregel geldt dan zal een separate belangenafweging moeten volgen om te bepalen of het wenselijk is om gebruik te maken van deze afwijkingsbevoegdheden.

### **Lid 1: Bijbehorende bouwwerken**

Het eerste lid luidt:

1. een bijbehorend bouwwerk [2] 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 m<sup>2</sup>;

Per 1 november 2014 zijn de regels omtrent het volledig vergunningsvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen aangepast (artikel 2 van bijlage II bij het Bor), waardoor het, afhankelijk van de grootte van het "bebouwingsgebied" [3], mogelijk wordt tot maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken op te richten. In de meeste gevallen is dit een verruiming van de vergunningsvrije mogelijkheden ten opzichte van het daarvoor geldende regime. De vorige beleidsregels maakte het in principe mogelijk om, afhankelijk van de grootte van de bij de woning behorende kadastrale percelen, tot maximaal 125 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken op te richten.

De wijzigingen in het Bor leiden tot de volgende wijzigingen in de uitgangspunten van de gemeentelijke beleidsregels:

1. Het mogelijk maken van maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken. In afwijking van het Bor relateren de beleidsregels net als voorheen het maximum aantal m<sup>2</sup> echter aan de totale grootte van de bij de woning horende kadastrale percelen (in plaats van de grootte van het bebouwingsgebied). Daarnaast tellen in de nieuwe beleidsregels, ook in afwijking van het Bor, de bijbehorende bouwwerken buiten het achtererfgebied wel mee in de berekening.
2. Gelijkschakeling met het Bor voor wat betreft de positie waarbinnen de bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht (zijnde het achtererfgebied[4] volgens de gewijzigde definitie van het Bor). Voorheen diende achter de voorgevelrooilijn gebouwd te worden. Voor een aantal specifieke gevallen[5] worden de mogelijkheden om op een bepaalde positie te bouwen beperkt. Indien deze beleidsregels echter niet zouden aansluiten bij de gewijzigde definities van het Bor, dan zou een ongewenste cumulatie van omgevingsvergunningsplichtige en omgevingsvergunningsvrije mogelijkheden kunnen ontstaan[6], waardoor er op bepaalde percelen meer dan 150 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken kan worden opgericht.

Hierbij merken we ook nog op dat deze beleidsregels geen extra regeling meer bevatten voor mantelzorgwoningen. Sinds 1 november 2014 zijn er omgevingsvergunningsvrije mogelijkheden voor mantelzorgwoningen die ruimer zijn dan de mogelijkheden die het beleid van de gemeente Rhenen toestond.[7]

Medewerking verlenen aan deze mogelijkheid gebeurt op basis van de volgende criteria:

1. Het betreft een bouwplan:

- a. in het achtererfgebied van een woning op voor Wonen bestemde grond (waaronder in ieder geval ook vallen de bestemmingen en functieaanduidingen Woongebied, erf, tuin en percelen restgroen die onder het vigerende bestemmingsplan van de gemeente zijn aangekocht), of
  - b. in het achtererfgebied van een woning die krachtens een verleende vrijstelling/ontheffing, projectbesluit of omgevingsvergunning is toegestaan;
2. Maximaal 25% van de bij de woning behorende kadastrale percelen mag worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken met een maximum van 150 m<sup>2</sup>;
  3. De goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 3,30 meter. De nokhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 4,50 meter.

#### **Lid 2: Gebouw t.b.v. infrastructurele of openbare voorziening**

Het tweede lid luidt:

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 m<sup>2</sup>;

Deze beleidsregels stellen geen criteria voor toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid, een separate belangenafweging zal moeten volgen om te bepalen of het wenselijk is om gebruik te maken van deze afwijkingsbevoegdheid.

#### **Lid 3: Bouwwerk, geen gebouw zijnde**

Het derde lid luidt:

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 m<sup>2</sup>;

In de vorige beleidsregels was er voor erf- en terreinafscheidingen geen regel opgenomen. In deze beleidsregels wordt de regeling zoals deze ook wordt gebruikt in de woonbestemming van de bestemmingsplannen voor de kernen[8] nu als beleidsregel overgenomen. Hiermee kan achter (het verlengde van) de voorkant van de woning een erf- en terreinafscheiding van 2m worden opgericht[9].

Medewerking verlenen aan deze mogelijkheid gebeurt voor erf- en terreinafscheidingen op basis van de volgende criteria:

1. Het betreft erf- en terreinafscheiding:
  - a. gelegen op voor Wonen bestemde grond (waaronder in ieder geval ook valt Woongebied, erf, tuin en percelen restgroen die onder het vigerende bestemmingsplan van de gemeente zijn aangekocht), of
  - b. gelegen op een bij een woning behorend stuk grond (zijnde het erf of de tuin) waarop een woning krachtens een verleende vrijstelling/ontheffing, projectbesluit of omgevingsvergunning is toegestaan;
2. De bouwhoogte van de erf- en terreinafscheidingen mag achter (het verlengde van) de voorkant van de woning[10] niet meer dan 2m bedragen.

#### **Lid 4: Dakkapel/dakopbouw**

Het vierde lid luidt:

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

Ook de vorige beleidsregels bevatte criteria voor dakkapellen, deze zijn aangepast naar aanleiding van de Wijziging beleidsregel omgevingsvergunning 2010 t.a.v. dakkapellen in de kernen (bis13/466, 21 januari 2014).

Medewerking verlenen aan deze mogelijkheid gebeurt voor dakkapellen op basis van het volgende criterium:

De welstandscommissie heeft een positief advies uitgebracht over het bouwplan;

#### **Lid 5: Antenne-installatie**

Het vijfde lid luidt:

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

Deze beleidsregels stellen geen criteria voor toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid, een separate belangenafweging zal moeten volgen om te bepalen of het wenselijk is om gebruik te maken van deze afwijkingsbevoegdheid.

#### **Lid 6: Warmtekrachtkoppelinginstallatie**

Het zesde lid luidt:

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

Deze beleidsregels stellen geen criteria voor toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid, een separate belangenafweging zal moeten volgen om te bepalen of het wenselijk is om gebruik te maken van deze afwijkingsbevoegdheid.

#### **Lid 7: Duurzame energie a.d.h.v . uitwerpselen van dieren**

Het zevende lid luidt:

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;

Deze beleidsregels stellen geen criteria voor toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid, een separate belangenafweging zal moeten volgen om te bepalen of het wenselijk is om gebruik te maken van deze afwijkingsbevoegdheid.

#### **Lid 8: Niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied**

Het achtste lid luidt:

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

Deze beleidsregels stellen geen criteria voor toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid, een separate belangenafweging zal moeten volgen om te bepalen of het wenselijk is om gebruik te maken van deze afwijkingsbevoegdheid.

#### **Lid 9: Gebruiken van bouwwerken**

Het negende lid luidt:

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;

Deze beleidsregels stellen geen criteria voor toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid, een separate belangenafweging zal moeten volgen om te bepalen of het wenselijk is om gebruik te maken van deze afwijkingsbevoegdheid.

Daarbij merken wij voor de duidelijkheid op dat binnen de kernen[11] een "webshop" kan vallen binnen de regeling van "Beroep- en bedrijf aan huis"[12] mits de webshop, naast de criteria genoemd in de regeling voor beroep- en bedrijf aan huis, voldoet aan de volgende kenmerken:

1. Geen aanwezigheid van een afhaaloket;
2. Geen uitstalling van producten;
3. Geen mogelijkheid om ter plaatse te kunnen betalen;
4. Geen mogelijkheid om producten ter plaatse uit te kunnen proberen.

Voor webshops die voldoen aan deze criteria hoeft geen afwijking van het bestemmingsplan te worden verkregen. Voor webshops die hier niet aan voldoen zal een separate belangenafweging moeten worden gemaakt om te bepalen of het wenselijk is om gebruik te maken van deze afwijkingsbevoegdheid[13].

#### **Lid 10: Gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning**

Het tiende lid luidt:

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;

Deze beleidsregels stellen geen criteria voor toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid, een separate belangenafweging zal moeten volgen om te bepalen of het wenselijk is om gebruik te maken van deze afwijkingsbevoegdheid.

#### **Lid 11: Ander gebruik gedurende 10 jaar**

Het elfde lid luidt:

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.

Van deze nieuwe mogelijkheid in het Bor wordt gebruik gemaakt om, onder voorwaarden, tijdelijk toe te staan dat er in bijvoorbeeld een caravan of een tijdelijke woonunit wordt gewoond op het perceel waar een nieuwe woning wordt opgericht of waar een woning volledig wordt herbouwd/verbouwd.

Medewerking verlenen aan deze mogelijkheid gebeurt voor het oprichten van een tijdelijke woonunit op een perceel waar een nieuwe woning wordt opgericht of waar een bestaande woning volledig wordt herbouwd/verbouwd op basis van de volgende criteria:

1. Voor het perceel is een omgevingsvergunning verleend en in werking getreden om een nieuwe woning op te richten of een bestaande woning volledig te slopen en te herbouwen/verbouwen;
2. De tijdelijke woonunit wordt opgericht in het achtererfgebied van de nieuwe woning;
3. De bouwhoogte van de tijdelijke woonunit mag niet meer bedragen dan 3,30 meter;
4. De oppervlakte van de tijdelijke woonunit bedraagt maximaal 80 m<sup>2</sup>;
5. Ten alle tijden mag er maximaal één wooneenheid (ofwel de woning, ofwel de tijdelijke woonunit) als woning worden gebruikt;
6. Na ingebruikneming van de nieuwe woning, wordt de tijdelijke woonunit binnen 1 maand verwijderd.

### **3. Besluit**

Met deze beleidsregels komen tevens de volgende beleidsregels te vervallen:

Beleidsregels Omgevingsvergunning 2010, 25 september 2012

Beleidsnota mantelzorgwoningen, 7 november 2007

De Wijziging beleidsregel omgevingsvergunning 2010 t.a.v. dakkapellen in de kernen, bis13/466, 21 januari 2014

## VOETNOTEN

[1] 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.

[2] 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;

[3] bebouwingsgebied: achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;

[4] 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;

[5] Bijvoorbeeld percelen waarvan het "zijerf" achter de voorgevelrooilijn is gelegen langs openbaar toegankelijk gebied en waarbij het bestemmingsplan het bebouwen van het "zijerf" niet mogelijk maakt.

[6] In het meest extreme geval zou dit (op grond van de beleidsregels van 2012) er toe kunnen leiden dat er op een perceel eerst met omgevingsvergunning 125 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken wordt opgericht (buiten het achtererfgebied, maar wel achter de voorgevelrooilijn, denk daarbij aan het "zijerf" langs openbaar toegankelijk gebied) en vervolgens vergunningsvrij 150 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken in het achtererf wordt bijgebouwd. In totaal zou er dan maximaal 275 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken bij één woning gerealiseerd kunnen worden.

[7] Deze regels waren opgenomen in de (thans ingetrokken) Beleidsnota mantelzorgwoningen, 7 november 2007

[8] De bestemmingsplannen "Kern Achterberg 2012", "Kern Elst 2012" en "Rhenen Stad 2012"

[9] In een groot aantal gevallen kan dit overigens al omgevingsvergunningsvrij, zie art. 2 lid 12 van bijlage II bij het Bor.

[10] Voor de voorgevel van de woning mag er op grond van art. 2 van bijlage II bij het Bor omgevingsvergunningsvrij een erfafscheiding van 1 m worden gerealiseerd.

[11] Volgens de plangebieden van de bestemmingsplannen "Kern Achterberg 2012", "Kern Elst 2012" en "Rhenen Stad 2012"

[12] En dus is er mogelijk geen omgevingsvergunning voor de activiteit het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan nodig.

[13] Van deze afwijkingsbevoegdheid kan overigens alleen gebruik worden binnen de bebouwde kom.

## BEKENDMAKING

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rhenen maakt bekend dat in het kader van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1<sup>o</sup> en 2<sup>o</sup> Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 2.7 Besluit omgevingsrecht en artikel 4 bijlage II Besluit omgevingsrecht op 14 juli 2015 heeft besloten de volgende beleidsregels vast te stellen en in te trekken:

*Vastgestelde beleidsregel*

1. Beleidsregels Omgevingsvergunning voor de activiteit het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan 2015. Deze beleidsregels actualiseren de bestaande beleidsregels en geven criteria voor planologische afwijkingsactiviteiten die veelvuldig voorkomen.

*Intrekking bestaande beleidsregels*

Met de inwerkingtreding van de Beleidsregels Omgevingsvergunning voor de activiteit het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan 2015 worden de volgende beleidsregels ingetrokken.

1. Beleidsregels Omgevingsvergunning 2010.
2. Beleidsnota mantelzorgwoningen.
3. Wijziging beleidsregel omgevingsvergunning 2010 t.a.v. dakkapellen in de kernen.

Het besluit ligt ter inzage in het gemeentehuis van Rhenen, Nieuwe Veenendaalseweg 75 te Rhenen en treedt in werking op de dag na deze publicatie. Tegen deze besluiten kan geen bezwaar worden gemaakt.