



Gemeente Goeree-Overflakkee - Afwijkingsbeleid ruimtelijke ordening 2015

1 Inleiding

De wetgever heeft het college van burgemeester en wethouders een aantal bevoegdheden gegeven om in een omgevingsvergunning afwijkingen van het bestemmingsplan toe te staan. Deze bevoegdheden vloeien voort uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hiermee kan het college maatwerk leveren om flexibel en praktisch om te gaan met situaties die niet in het bestemmingsplan voorzien zijn, maar die geen strijd met een goede ruimtelijke ordening opleveren.

Hoewel deze bevoegdheden als maatwerk zijn bedoeld, is in de praktijk gebleken dat een aantal situaties regelmatig voorkomt en altijd op soortgelijke wijze wordt opgelost. Dit heeft onder meer te maken met verschillen in de bestemmingsplannen voor soortgelijke bestemmingen. Het wijzigen van de bestemmingsplannen voor die gevallen is een omslachtige procedure. Om de doorlooptijden van aanvragen zo veel mogelijk te bekorten, wordt in deze beleidsregel vastgelegd hoe het college met die situaties om wil gaan. Bij bestemmingsplanherziening zal dit beleid vervolgens zoveel mogelijk een plaats in het bestemmingsplan krijgen.

Het doel van deze beleidsregel is dus uitdrukkelijk om een aantal veel voorkomende gevallen van een standaard oplossing te voorzien. Wil een aanvrager, gelet op de bijzondere omstandigheden van zijn geval, een andere oplossing nastreven, dan wordt onderzocht in hoeverre hieraan, met inachtneming van het criterium van een goede ruimtelijke ordening, kan worden tegemoetgekomen.

Waar in deze beleidsregel sprake is van een bestemmingsplan, wordt daaronder mede begrepen een beheersverordening.

2 Wettelijk kader

2.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het college kan vergunningen verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan:

- 1) volgens de regels die het bestemmingsplan zelf daarvoor stelt (artikel 2.12 lid 1 onder a 1° van de Wabo);
- 2) in de gevallen die in artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht zijn opgenoemd (artikel 2.12 lid 1 onder a 2° van de Wabo);
- 3) in andere gevallen, mits de motivering van het besluit voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12 lid 1 onder a 3° van de Wabo).

Deze beleidsregel ziet met name op de tweede genoemde bevoegdheid, hoewel de genoemde criteria soms ook voor de eerste categorie kunnen worden gebruikt.

2.2 Beleidsregel

Dit document is aan te merken als beleidsregel in de zin van titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht. Het college is tot het vaststellen van deze beleidsregel bevoegd, aangezien de bevoegdheden genoemd in de vorige paragraaf eveneens bij het college liggen.

Inherent aan elke beleidsregel is de mogelijkheid om ervan af te wijken. De wetgever heeft deze in artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht als volgt omschreven.

Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij 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.



Het doel dat met deze beleidsregel gediend is, is in de inleiding omschreven.

2.3 Begrippen

Waar in deze beleidsregel begrippen gebruikt worden uit Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, dan worden zij gebruikt in de betekenis die zij volgens het Besluit omgevingsrecht hebben. Bij het gebruik van de afwijkingsbevoegdheid wordt voor het overige (te denken valt aan wijze van meten, maatvoering waarvoor geen afwijking wordt toegestaan) zoveel mogelijk aangesloten bij de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

3 Situaties en criteria

3.1 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken bestaan ruime mogelijkheden tot vergunningsvrij bouwen. In een aantal gevallen bieden deze echter geen oplossing, vanwege de hoogtebeperking die de vergunningsvrije regels stellen, of omdat de situering van het perceel de vergunningsvrije mogelijkheden beperkt. In dat geval wordt teruggevallen op de regels die het ter plaatse geldende bestemmingsplan stelt.

De maximale oppervlaktemaat aan bijbehorende bouwwerken die volgens het bestemmingsplan bij eengezinswoningen zijn toegestaan, varieert in diverse bestemmingsplannen. Indien het bestemmingsplan een lager maximum of lager percentage noemt, kan vergunning worden verleend voor het oprichten van bijbehorende bouwwerken bij woningen tot een oppervlakte van ten hoogste 50% van het volgens het bestemmingsplan in aanmerking te nemen deel van het perceel, met een maximum van 75 m². Op de op te richten bouwwerken zijn overigens de voorschriften van het betreffende bestemmingsplan van toepassing. Op grote percelen is een grotere oppervlakte denkbaar, hetgeen dan door middel van maatwerk kan worden ingepast.

Bij recreatiewoningen op recreatieparken kan, voor zover dit ingevolge het bestemmingsplan niet is toegestaan, een vrijstaand bijbehorend bouwwerk en/of een aangebouwde overkapping tot in totaal 20 m² oppervlakte worden vergund. De situering van bijbehorende bouwwerken ten opzichte van de oorspronkelijke recreatiewoning vindt plaats op de wijze die het ter plaatse geldende bestemmingsplan voorschrijft, of die ter plaatse gebruikelijk is.

3.2 Maatvoering (bedrijfs)woning buitengebied

In bestemmingsplannen voor het buitengebied van de gemeente komen uiteenlopende maximale inhoudsmaten voor (bedrijfs)woningen voor. Daar waar in de planregels een lager maximum is genoemd, kan in afwijking daarvan de maximale standaardmaat van 750 m³ worden aangehouden. Dit met inachtneming van de overige regels van de betreffende bestemming.

Deze generieke beleidsuitspraak geldt niet voor die situaties waar beperkingen worden gesteld door specifieke planregels voor specifieke gevallen. Dat is het geval in die situaties waarin de planregels bij cultuurhistorische bebouwing beperkingen aan de maatvoering opleggen, en in gevallen waarin op de verbeelding van het bestemmingsplan een specifieke inhoudsmaat voor bebouwing is aangegeven. In deze gevallen wordt in beginsel niet afgeweken van de planregel.

3.3 Erf- en perceelafscheidingen

In veel gevallen kunnen erf- en perceelafscheidingen vergunningsvrij worden gebouwd. Dit betreft afscheidingen:

- vóór de voorgevelrooilijn of grenzend aan openbaar toegankelijk gebied tot maximaal 1 meter hoogte;
- achter de voorgevelrooilijn en op meer dan een 1 meter afstand van openbaar toegankelijk gebied, tot maximaal 2 meter hoogte.

De achtergrond van deze regel is dat (volgens onderzoek in opdracht van het ministerie in 2008) een groot draagvlak bestaat voor regels met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit van de naar het publiek domein toegekeerde zijde van een woonperceel. Door hoge schuttingen en muren kan deze kwaliteit worden aangetast en wordt het zicht op gevels weggenomen.

In een aantal situaties kan met deze regels niet tot een goede oplossing worden gekomen. Dit betreft:



- a. hoekwoningen die langs twee straten gesitueerd zijn en daardoor met twee voorgevelrooilijnen te maken hebben;
- b. woningen waarbij zowel aan voor- als achterzijde openbaar toegankelijk gebied aanwezig is;
- c. woningen waarbij een zeer klein achtererfgebied en een grote tuin aan de voorzijde aanwezig is.

In veel van deze gevallen is in het bestemmingsplan een regel opgenomen die het creëren van een beschutte achtertuin mogelijk maakt. Dan kan met toepassing van die planregel een vergunning worden verleend voor een erfafscheiding van 2 meter hoog op een deel van het perceel waar dat volgens de vergunningsvrije regels niet kan. Indien het bestemmingsplan niet in een oplossing voorziet, kan uitgegaan worden van de volgende criteria.

Ad a: hoekwoningen

Bij hoekwoningen wordt een erfafscheiding hoger dan 1 meter toegestaan achter de voorgevelrooilijn die langs de voorzijde van de woning is te trekken. Deze erfafscheiding mag maximaal 2 meter hoog zijn en moet voldoen aan de criteria die de welstandsnota o.m. ten aanzien van begroeiing stelt.

Ad b: woningen met openbaar toegankelijk gebied aan voor- en achterzijde

Bij woningen waarvan zowel de voor- als de achtertuin aan openbaar toegankelijk gebied grenst, wordt aan de achterzijde binnen 1 meter van het openbaar toegankelijk gebied een erfafscheiding tot 2 meter hoog toegestaan.

Heeft de woning aan drie zijden met openbaar toegankelijk gebied te maken, dan moet de erfafscheiding aan de zijkant voldoen aan de criteria voor hoekwoningen.

Ad c: woningen met een klein achtererfgebied en een grote tuin aan de voorzijde

Binnen de gemeente is een aantal woningen te vinden, die een diepe voortuin hebben maar niet of nauwelijks een achtererfgebied. De woning is dus helemaal aan de achterzijde van het perceel gesitueerd. Onze gemeente kent bijvoorbeeld woningen met voortuinen die 20 meter diep zijn, terwijl het perceel achter de woning slechts 2 meter diep is. In dergelijke gevallen is dus een grote tuin aanwezig, maar kan deze lastig worden benut om beschermd te zitten.

Het is in dergelijke situaties niet gewenst om de gehele tuin met een erfafscheiding van 2 meter hoog te omvangen, omdat dat de ruimtelijke kwaliteit zoals beleefd vanuit het publieke domein veelal aantast. Wel kan worden meegewerkt aan een inrichting van de voortuin die enerzijds de zichtlijn vanaf de straat enigermate respecteert, terwijl anderzijds met een gedeeltelijk groene erfafscheiding (zoals onder a. bij de hoekwoningen) ook een beschermd gedeelte kan worden gecreëerd. Dit kan door de eerste 5 à 6 meter van de tuin gerekend vanaf de straatzijde geen bebouwing hoger dan 1 meter toe te staan en daarachter beschutte ruimtes te creëren door erfafscheidingen te gebruiken die minimaal 50% van de lengte uit (een raamwerk met) beplanting bestaan. Idealiter wordt daarbij niet de volle breedte van de gevel afgeschermd maar blijft een doorkijk van de straat naar de gevel behouden.

Is sprake van een ondiepe voortuin (<10 meter), dan is deze oplossing niet mogelijk, omdat de ruimtelijke kwaliteit vanuit het straatbeeld dan te zeer wordt aangetast.

3.4 Dakkappen op woningen en woongebouwen

In een aantal bestemmingsplannen zijn regels ten aanzien van dakkappen opgenomen. Wordt een vergunning aangevraagd om van deze regels te mogen afwijken, dan gelden de volgende criteria.



-
- a. De afmetingen, vorm en positie op het dakvlak uit de Welstandsnota Goeree-Overflakkee 2015 moeten worden nageleefd.
 - b. Indien in het straatbeeld ter plaatse een van de Welstandsnota afwijkende vorm, maatvoering of positie op het dakvlak gebruikelijk is, waardoor vasthouden aan het onder a. gegeven criterium afdoet aan de ruimtelijke kwaliteit van het straatbeeld, kan worden aangesloten bij deze ter plaatse gebruikelijke maatvoering en positie.

In beschermde stads- en dorpsgezichten, bij gemeentelijke en rijksmonumenten wordt, indien voldaan is aan de criteria onder a. of b., evenwel slechts een vergunning verleend indien dit geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden.