

Beleidsregels voor het afwijken van een bestemmingsplan Breda 2015

Bekendmaking

Burgemeester en wethouders van Breda maken bekend dat zij op 21 september 2015 de Beleidsregels voor het afwijken van een bestemmingsplan Breda 2015 hebben vastgesteld.

Inwerkingtreding

De beleidsregels worden van kracht met ingang van de dag na bekendmaking.

Rechtsmiddelen

Tegen het besluit tot vaststelling van de beleidsregels is geen bezwaar of beroep mogelijk.

BELEIDSREGELS VOOR HET AFWIJKEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN BRED A 2015

Afwijkingsbevoegdheid op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht

ALGEMEEN

Inleiding

Op 1 november 2014 is het Besluit omgevingsrecht (Bor) gewijzigd. Daarbij zijn er verbeteringen aangebracht en knelpunten binnen het stelsel van het omgevingsrecht weggenomen. Bovendien zijn er wijzigingen in de regeling voor omgevingsvergunningvrij bouwen doorgevoerd en is de regeling beter uitvoerbaar gemaakt. Tot slot is tegemoet gekomen aan de wens om het realiseren van mantelzorgwoningen en het ombouwen van leegstaande kantoren tot woningen te vergemakkelijken.

De gevallen waarin burgemeester en wethouders bevoegd zijn een buitenplanse afwijking ex artikel 2.12, lid 1, onderdeel a., onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te verlenen zijn genoemd in artikel 4 van bijlage II van het Bor. Met het merendeel van de bij de wijziging van het Bor doorgevoerde aanpassingen is de reikwijdte van dit artikel vergroot. Op die manier kunnen meer aanvragen met een reguliere procedure, en dus sneller, worden afgewikkeld.

Wet- en regelgeving

Artikel 2.12, lid 1, onderdeel a. van de Wabo:

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend:
 - a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
 - 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
 - 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
 - 3°. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Artikel 4 van bijlage II van het Bor:

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, en
 - 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 genoemde 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 dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw dan wel de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard;
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 gewichtsprocenten 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;
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.

Wettelijke grondslag beleidsregels

Door de wijziging van het Bor per 1 november 2014 is het nodig om de bestaande "Beleidsregels voor het afwijken van het bestemmingsplan Breda" aan te passen, om deze regels daarmee in overeenstemming te brengen.

Op grond van artikel 4:81, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kan een bestuursorgaan beleidsregels vaststellen met betrekking tot een aan het bestuursorgaan toekomende bevoegdheid, zoals de bevoegdheid ex artikel 2.12, lid 1, onderdeel a., onder 2° van de Wabo om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan.

Het vaststellen van beleidsregels geeft in de eerste plaats een adequate motivering van het beleid van het college in geval van een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan, alsmede de redenen een verzoek te honoreren of af te wijzen (artikel 4:82 Awb). Daarnaast vergroot het stellen van beleidsregels de rechtszekerheid en -gelijkheid doordat deze het college dwingen te handelen overeenkomstig de beleidsregel (artikel 4:84 Awb). Hierdoor is het voor een ieder op voorhand duidelijk wanneer wel en wanneer geen gebruik wordt gemaakt van de bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan.

Artikel 4:84 van de Awb biedt naast de verplichting te handelen overeenkomstig de beleidsregels, tevens de mogelijkheid hiervan af te zien indien het handelen conform de beleidsregels voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen. Op grond hiervan is het mogelijk om in bijzondere, individuele gevallen, welke niet in de beleidsregels zijn verdisconteerd, af te wijken van de algemeen geldende beleidsregels. Artikel 4:84 van de Awb staat er daarbij niet aan in de weg dat in de beleidsregels wordt voorzien in een zelfstandige afwijkingsbevoegdheid of hardheidsclausule welke het mogelijk maakt van de beleidsregels af te wijken (ABRS, nr. 200803916/1, d.d. 18 februari 2009).

Reikwijdte beleidsregels

In artikel 4 van bijlage II van het Bor zijn die gevallen benoemd waarin burgemeester en wethouders bevoegd zijn om middels artikel 2.12, lid 1, onderdeel a., onder 2° van de Wabo om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan.

De beleidsregels zien slechts toe op een beperkt deel van de in artikel 4 van bijlage II van het Bor genoemde bouwwerken namelijk:

- het uitbreiden van een woning met aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
- het bouwen van een vrijstaande bijbehorend bouwwerk bij een woning;
- het bouwen van een erfafscheiding bij een woning.

Dit betreft een groot deel van de ontvangen verzoeken om omgevingsvergunning waarvoor het wenselijk is om tot een uniforme regeling te komen welke voor de gehele gemeente geldt.

Ten aanzien van de overige in artikel 4 van bijlage II van het Bor genoemde bouwwerken, alsmede die gevallen waarbij kan worden afgeweken van de gebruiksvoorschriften in het bestemmingsplan, gelden geen specifieke beleidsregels. Dergelijke verzoeken om af te wijken van het bestemmingsplan zullen individueel worden beoordeeld. In dergelijke gevallen zal uit een nadere belangenafweging en toetsing aan enig relevant beleid moeten blijken of het mogelijk en/of wenselijk om af te wijken van het bestemmingsplan.

Met de beleidsregels wordt primair beoogd de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid te bevorderen door het stellen van uniforme regels voor het afwijken van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt met de beleidsregels getracht een aantal (planologische) uitgangspunten welke nog niet op in adequate wijze zijn doorvertaald in alle bestemmingsplannen, op een uniforme wijze te laten gelden voor de gehele gemeente. Specifiek betreft dit de regeling inzake bouwkundig ondergeschikte bouwdelen voor de voorgevel en bijbehorende bouwwerken in de vorm van een gebouw bij een woning buiten de bebouwde kom zoals genoemd binnen dit beleid. Bij de herziening van bestemmingsplannen worden deze regelingen opgenomen in het bestemmingsplan, waarmee de in de beleidsregels geregelde 'overgangsregeling' zijn noodzaak zal verliezen.

UITWERKING BELEIDSREGELS

Artikel 1 Begrippen

1. **Achtererfgebied (artikel 1 van bijlage II Bor)**
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;
2. **Bebouwde kom**
de bebouwde kom of kommen zoals deze in de feitelijke situatie zijn aangegeven en mede gelet op de aard, omvang van het gebied alsmede de aard van de omgeving en de afstand tot een stads-/dorpskern;
3. **Bedrijfs- of dienstwoning**
een woning, in of bij een (bedrijfs)gebouw of op een bedrijfsterrein, kennelijk slechts bedoeld voor de huisvesting van het huishouden van een persoon of gezin, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of bedrijfsterrein, noodzakelijk is;
4. **Bijbehorend bouwwerk (artikel 1 van bijlage II Bor)**
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd of ander bouwwerk met een dak;
5. **Burgerwoning**
een woning, niet zijnde een bedrijfs- of dienstwoning;
6. **Erf**
al dan niet bebouwd perceel, of 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;
7. **Gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

8. **Hoofdgebouw (artikel 1 van bijlage II Bor)**
een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van en perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkste is;
9. **Huisvesting in verband met mantelzorg (artikel 1 van bijlage II Bor)**
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;
10. **Mantelzorg (artikel 1 van bijlage II Bor)**
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;
11. **Openbaar toegankelijk gebied (artikel 1 van bijlage II Bor)**
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;
12. **Voorerfgebied (artikel 1 van bijlage II Bor)**
erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;
13. **Voorgevel**
de naar de weg of openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel, de gevel die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;
14. **Voorgevelrooilijn (artikel 1 van bijlage II Bor)**
voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverordening dan wel de gemeentelijke bouwverordening;
15. **Vrijstaande woning**
één woning welke met het hoofdgebouw, losstaat van de zijdelingse bouwperceelgrenzen;
16. **Woning**
een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

1. **Bouwhoogte van een bouwwerk**
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, en met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
2. **Goothoogte van een bouwwerk**
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
3. **Inhoud van een bouwwerk**
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
4. **Oppervlakte van een bouwwerk**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
5. **Bouwdiepte**
de lengte van een gebouw gemeten loodrecht vanaf de voorgevel, dan wel vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;

6. Peil

- a. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang.
- b. Indien de hoofdtoegang niet direct grenst aan de weg: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld.
- c. Indien in of op het water wordt gebouwd: het ter plaatse geldende peil ten opzichte van Normaal Amsterdams Peil (NAP).
- d. Indien op of langs een spoorlijn wordt gebouwd: de bovenkant van de spoorstaaf.

Artikel 3 Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan binnen de bebouwde kom

1. Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan bij een woning is toegestaan, met dien verstande dat:
 - a. de oppervlakte van de afwijking bij percelen met een oppervlakte tot 500 m² niet meer bedraagt dan 25 m²;
 - b. de oppervlakte van de afwijking bij percelen met een oppervlakte groter dan 500 m² niet meer bedraagt dan 25 m² vermeerderd met 5% van de extra perceelsgrootte, tot een maximum van 50 m²;
 - c. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan niet hoger is dan 0,40 meter boven de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van de woning met een maximum van 4,0 meter;
 - d. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan niet meer bedraagt dan 3,0 meter;
 - e. de bouwhoogte van zowel een aangebouwd als vrijstaand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan niet meer bedraagt dan 5,0 meter;
 - f. voor bijbehorende bouwwerken die qua oppervlakte passen binnen het geldende planologisch regime, maar gelet op de hoogte in strijd zijn met het geldende planologisch regime, geldt dat middels een positief stedenbouwkundig advies kan worden afgeweken van de beleidsregels, zoals genoemd in dit lid onder a. en b., tot een hoogte zoals genoemd in dit lid onder c. t/m e.;
 - g. alle vergunningsvrije bouwwerken op grond van artikel 2 van bijlage II Bor buiten beschouwing worden gelaten;
 - h. tevens aan de regels, zoals vermeld in de leden 2 tot en 5 van dit artikel, voor zover van toepassing, dient te worden voldaan.
2. Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan bij een woning is **vóór de voorgevel** toegestaan, met dien verstande dat:
 - a. sprake is van bouwkundig ondergeschikte bouwdelen, zoals erkers, entreepartijen en balkons, mits:
 1. de overschrijding van de voorgevel niet meer bedraagt dan 1,5 meter;
 2. de breedte van het bouwwerk niet meer bedraagt dan de breedte van het hoofdgebouw minus 2,0 meter;
 3. een voortuin met een minimale diepte van 2,0 meter overblijft over de volledige breedte van de woning.
 - b. in het geval bij de oorspronkelijke bouw van de woning is voorzien in een legaal aangebouwd bijbehorend bouwwerk vóór de voorgevel, mag dit aangebouwde bijbehorende bouwwerk of uitbreiding daarvan worden vergroot en vervangen, mits:
 1. de breedte van het aangebouwde bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de voorgevel van de woning;
 2. de bouwdiepte van het aangebouwde bijbehorende bouwwerk of uitbreiding daarvan niet wordt vergroot;
 3. een positief stedenbouwkundig advies is afgegeven.
 - c. in het geval bij de oorspronkelijke bouw van de woning niet is voorzien van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk vóór de voorgevel, maar deze woning valt wel aan te merken als een woning van hetzelfde woningtype als naastgelegen woning(en), dat voorzien is van een legaal bijbehorend bouwwerk vóór de voorgevel, mag deze woning worden voorzien van een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan vóór de voorgevel conform de oorspronkelijke maatvoering van het legaal aangebouwde bijbehorende bouwwerk vóór de voorgevel van de naastgelegen woning(en). Dit aangebouwde bijbehorende bouwwerk of uitbreiding daarvan mag worden vergroot en vervangen, mits:
 1. de breedte van het aangebouwde bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de voorgevel van de woning;

2. de bouwdiepte van het aangebouwde bijbehorende bouwwerk of uitbreiding daarvan niet wordt vergroot;
 3. een positief stedenbouwkundig advies is afgegeven.
3. Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan bij een woning **in het achtererfgebied** is toegestaan, met dien verstande dat:
- a. achter de woning een onbebouwd achtererfgebied aanwezig blijft met een diepte van 5,0 meter over de volledige breedte van de woning, danwel een naar oppervlakte daaraan gelijk te stellen onbebouwd gebied gelegen binnen het achtererfgebied en/of openbaar toegankelijk gebied op 1,0 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
 - b. gebouwd wordt in óf op een afstand van minimaal 1,0 meter uit de perceelsgrens;
 - c. een vrijstaand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan op minimaal 1,0 meter van de woning wordt gebouwd;
 - d. een aangebouwd bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan met een platdak kan worden voorzien van balkon(afschieding) waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,0 meter boven de afgewerkte dakvloer van het onderliggende aangebouwd bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan. Hiervan kan worden afgeweken met een ondoorzichtig privacy scherm van maximaal 1,80 meter boven de afgewerkte dakvloer van het onderliggende aangebouwd bijgebouw indien blijkt dat de privacy van omwonenden wordt aangetast;

In het kader van privacy kan gemotiveerd worden afgeweken van de maximale hoogte van 1,0 meter voor een terrasafschieding indien het plaatsen van een hoger, ondoorzichtig privacy scherm (bv. melkglas) uit het oogpunt van het waarborgen van de privacy van omwonenden gewenst dan wel vereist is. De wettelijke bepalingen van het burendrecht als geregeld in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek blijven immers onverkort van toepassing op de relatie tussen naburige erven.

4. Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan bij een woning **op een naar de openbaar toegankelijk gebied gekeerd voorerfgebied achter de voorgevel** is toegestaan, met dien verstande dat:
- a. gebouwd wordt op ten minste 3,0 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw, of het verlengde daarvan;
 - b. een vrijstaand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan op minimaal 1,0 meter van de woning wordt gebouwd;
 - c. een aangebouwd bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan met een platdak kan worden voorzien van balkon(afschieding) waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,0 meter boven de afgewerkte dakvloer van het onderliggende aangebouwd bijbehorend bouwwerk. Hiervan kan worden afgeweken met een ondoorzichtig privacy scherm van maximaal 1,80 meter boven de afgewerkte dakvloer van het onderliggende aangebouwd bijgebouw indien blijkt dat de privacy van omwonenden wordt aangetast.
 - d. een positief stedenbouwkundig advies is afgegeven.

In het kader van privacy kan gemotiveerd worden afgeweken van de maximale hoogte van 1,0 meter voor een terrasafschieding indien het plaatsen van een hoger, ondoorzichtig privacy scherm (bv. melkglas) uit het oogpunt van het waarborgen van de privacy van omwonenden gewenst dan wel vereist is. De wettelijke bepalingen van het burendrecht als geregeld in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek blijven immers onverkort van toepassing op de relatie tussen naburige erven.

5. Een **aangebouwd** bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan bij een woning, **uitgevoerd in de vorm van een overkapping is in het voorerfgebied** toegestaan, met dien verstande dat:
- a. gebouwd wordt aan de zijgevel;
 - b. gebouwd wordt op ten minste 3,0 meter uit een openbaar toegankelijk gebied samenvallende perceelsgrens. Indien in de bestaande situatie sprake is van een kleinere afstand tot een openbaar toegankelijk gebied samenvallende perceelsgrens, is deze kleinere afstand maatgevend;
 - c. de voorgevel van het hoofdgebouw in het verlengde van de zijgevel met ten hoogste 3,0 meter mag worden overschreden;
 - d. een overkapping geen wanden mag hebben met uitzondering van de wanden waartegen aangebouwd wordt en erfafschiedingen.
6. Met een positief stedenbouwkundig advies kan worden afgeweken van het bepaalde in de leden 1 tot en met 5 van dit artikel bij vrijstaande woningen of indien het vanwege de ruimtelijke context wenselijk is.

Artikel 4 Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan buiten de bebouwde kom

1. De uitbreiding van een woning is toegestaan, met dien verstande dat:
 - a. de inhoud van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, niet meer mag bedragen dan 750 m³, de bebouwing onder peil niet meegerekend;

- b. alle vergunningsvrije bouwwerken op grond van artikel 2 van bijlage II Bor, met betrekking tot de inhoud van de woning buiten beschouwing worden gelaten;
2. Een bij de woning bouwkundig en functioneel ondergeschikt bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding daarvan bij een woning is toegestaan, met dien verstande dat:
 - a. de totale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m²;
 - b. de goothoogte niet meer dan 3,0 meter mag bedragen;
 - c. de bouwhoogte niet meer dan 5,0 meter mag bedragen;
 - d. indien sprake is van een burgerwoning, mag buiten het bouwvlak, maar binnen het bestemmingsvlak gebouwd worden.
3. In afwijking van lid 2 van dit artikel, kan ingeval van de sloop van voormalige agrarische bijbehorende bouwwerken bij een woning, worden afgeweken tot maximaal 20% van de oppervlakte van de te slopen voormalige agrarische bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m²;
 - b. de totale inhoud van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, niet meer mag bedragen dan 900 m³, de bebouwing onder peil niet meegerekend;
 - c. een en ander ter compensatie dient van bij de woning aanwezige te slopen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, welke al een grotere oppervlakte hebben dan op basis van deze regels aan bijgebouwen is toegestaan en dan alleen voor het meerdere
 - d. de goothoogte niet meer dan 3,0 meter gaat bedragen;
 - e. de bouwhoogte niet meer dan 5,0 meter gaat bedragen.
4. Bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden per geval beoordeeld en hiervoor dient een positief stedenbouwkundig advies te zijn afgegeven.

Artikel 5 Mantelzorg

1. In afwijking van de in artikelen 3 en 4 genoemde (beleids)regels is bouwen ten behoeve van mantelzorg toegestaan, met dien verstande dat:
 - a. de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen niet in onevenredige mate mogen worden beperkt;
 - b. hiervoor een positief stedenbouwkundig advies is afgegeven.
2. Aan de omgevingsvergunning kunnen voorwaarden verbonden worden ten aanzien van de beëindiging van het gebruik als afhankelijke woonruimte en het slopen van de opstallen.

Artikel 6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde of een gedeelte van dergelijke bouwwerken (artikel 4, onderdeel 3, van bijlage II Bor)

1. Voor het bouwen van een erfafscheiding bij een woning geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 2,0 meter.
2. In afwijking van het eerste lid, geldt voor het bouwen van een erfafscheiding bij een woning een maximale hoogte van 1,0 meter, indien wordt gebouwd:
 - a. vóór de voorgevel of het verlengde daarvan;
 - b. op het voorerfgebied op minder dan 3,0 meter achter de voorgevel.
3. De in het eerste en tweede lid van dit artikel genoemde hoogtes zijn niet van toepassing bij een vrijstaande woning en feitelijke en/of ruimtelijk bijzondere situaties. In die gevallen kunnen in het belang van de ruimtelijke kwaliteit, overeenkomstig positief stedenbouwkundig advies, nadere eisen gesteld worden aan situering, afstand tot aan het openbaar gebied, materiaalgebruik en afmetingen.

Artikel 7 Een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998 (artikel 4, onderdeel 6, van bijlage II Bor)

Geen medewerking wordt verleend aan het oprichten en/of uitbreiden van een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998.

Artikel 8 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 (artikel 4, onderdeel 7, van bijlage II Bor)

Geen medewerking wordt verleend aan het oprichten en/of uitbreiden van 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.

Artikel 9 Overig

Ten aanzien van een wijziging in gebruik van een bouwwerk als bedoeld in artikel 4, onderdelen 9 en 11, van bijlage II Bor kan in elk geval afgeweken worden van het door de gemeente Breda vastgestelde parkeer- en stallingsbeleid, indien in het plangebied, dan wel in de directe omgeving, op een andere wijze in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, met dien verstande dat aan de omgevingsvergunning financiële voorwaarden verbonden kunnen worden.

Artikel 10 Hardheidsclausule

1. Bij de beoordeling van verzoeken om af te wijken van het bestemmingsplan dienen in beginsel de in artikel 3 t/m 9 genoemde beleidsregels als toetsingskaders. Een uitzondering op deze beleidsregels kan gemaakt worden, mits sprake is van een positief stedenbouwkundig advies, indien:
 - a. het bouwen van een in artikel 4 van bijlage II Bor genoemd bouwwerk in strijd is met de beleidsregels, maar voldoet aan een ter inzage gelegd ontwerpbestemmingsplan;
 - b. sprake is van de uitbreiding van een woning in de bebouwde kom welke door een afwijkende planologische en/of feitelijke situatie niet voldoet aan de beleidsregels, maar wel valt binnen de reikwijdte van artikel 4 van bijlage II Bor. In dergelijke gevallen kan worden afgeweken van de beleidsregels voor een grotere oppervlakte of hoogte óf een afwijkende situering dan op grond van de beleidsregels is toegelaten;
 - c. sprake is van een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan bij een woning op een afstand minder dan 1,0 meter van de perceelsgrens en de ontstane tussenruimte in voldoende mate voor onderhoud bereikbaar blijft;
 - d. sprake is van een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, dat binnen de in het bestemmingsplan toegestane bouwmogelijkheden van het hoofdgebouw blijft.
2. Woningen die opgericht kunnen worden of zijn gebouwd middels een afgegeven omgevingsvergunning met afwijking op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo, kunnen worden vergroot/uitgebreid binnen de reikwijdte van de beleidsregels.

Artikel 11 Titel

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als:

'Beleidsregels voor het afwijken van het bestemmingsplan Breda 2015'

TOELICHTING











Artikel 1 Begripsbepalingen

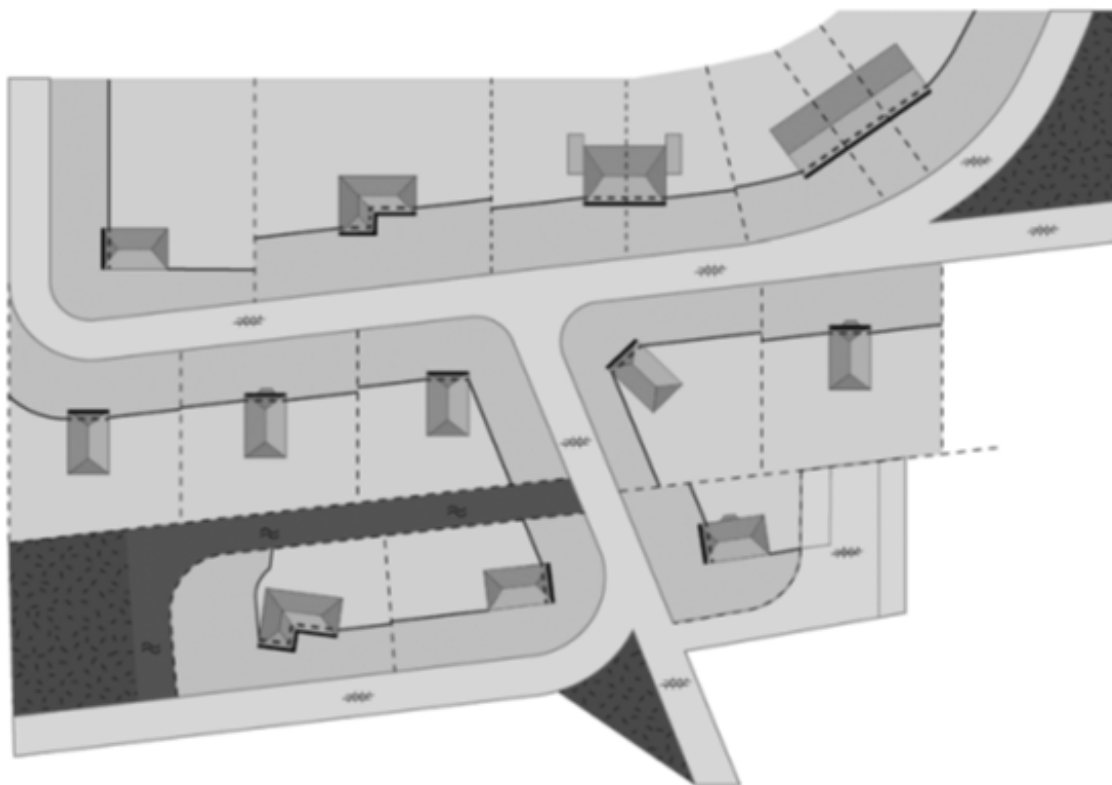
Achtererfgebied

Met de wijziging van het Bor is een nieuwe omschrijving voor het begrip achtererfgebied opgenomen in artikel 1, eerste lid, van bijlage II bij het Bor. Het achtererfgebied bepaalt bij een hoofdgebouw de plaats waar vergunningvrije bijbehorende bouwwerken kunnen worden gebouwd. De regeling in bijlage II bij het Bor is gebaseerd op het uitgangspunt dat aan de voorkant van hoofdgebouwen weinig vergunningvrij mag worden gebouwd en aan de achterkant veel (de zogenoemde «voor-achterkant benadering»). Dit principe, dat wordt gehanteerd ter bescherming van de ruimtelijke kwaliteit in het publiek domein, komt tot uiting in de definiëring van het begrip «achtererfgebied». Met de ervaringen die inmiddels in de praktijk zijn opgedaan, is een nieuwe begripsomschrijving geformuleerd die ook bij schuin geprojecteerde hoofdgebouwen of bij schuin lopende erfgrenzen en bochtige wegen, meer helderheid biedt over de wijze waarop het achtererfgebied ten opzichte van het openbaar toegankelijk gebied wordt begrensd.

Achtererfgebied

Legenda

	hoofdgebouw		wegen		voorgevel
	achtererfgebied		openbaar groen		grens openbaar / privégebied
	voorerfgebied		openbaar vaarwater		grens voor / achtererfgebied
					perceelsgrens



Bebouwde kom

Het begrip bebouwde kom is afgeleid van jurisprudentie. Uit jurisprudentie blijkt dat naast aard en omvang van het te beoordelen gebied mede de aard van de omgeving en de afstand tot de een stads-/dorpskern bepalend zijn of er wel of niet sprake is van de bebouwde kom.

Jurisprudentie bebouwde kom: ABRvS nr. 200902261/1/M2 van 25 november 2009; ABRvS nr. 200900791/1/M2 van 23 september 2009; ABRvS nr. 200801961/1 van 11 maart 2009; ABRvS nr. 200900557/1/M2 van 12 mei 2010; ABRvS nr. 200907242/1/H1 van 23 juni 2010; In ABRvS nr. 200901350/1/R3 van 30 juni 2010; ABRvS nr. 200904633/1/R2 van 31 maart 2010.

Bijbehorende bouwwerken

Bij de begripsbepaling is voor wat betreft het begrip bijbehorende bouwwerken aansluiting gezocht bij het vergelijkbare begrip van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Binnen de bijbehorende bouwwerken kan een onderscheid gemaakt worden in vrijstaande en aangebouwde bijbehorende bouwwerken.

Hoofdgebouw, voorgevel, vrijstaande woning en bedrijfs- of dienstwoning

Ter uniformering van de toepassing van de beleidsregels in relatie tot de bestemmingsplannen is voor wat betreft de begrippen voorgevel, vrijstaande woning en bedrijfs- of dienstwoning aansluiting gezocht bij de vergelijkbare gestandaardiseerde begrippen van de gemeente Breda. Met het begrip hoofdgebouw is aansluiting gezocht bij artikel 1 van bijlage II van de Bor.

Openbaar toegankelijk gebied

Met het begrip openbaar toegankelijk gebied is aansluiting gezocht bij artikel 1 van bijlage II van de Bor. Hieronder valt tevens het begrip 'weg' als bedoeld in artikel 1, sub b van de Wegenverkeerswet 1994. Ten aanzien van het bouwen op een naar het openbaar toegankelijk gebied zijn specifieke vereisten gesteld over de situering en hoogte van bouwwerken. Deze specifieke vereisten worden gesteld uit het oogpunt van de verkeersveiligheid en ter behoud van de voor de woning kenmerkende hoeksituering. Het stellen van dergelijke vereisten is niet noodzakelijk indien sprake is van een hoeksituatie aansluitend op voor langzaam verkeer openstaande wegen of paden. Wel zal in dergelijke gevallen, gelet op de in het zicht liggende locatie, mede uit het oogpunt van redelijke eisen van welstand, zorgvuldige aandacht moeten worden besteed aan uiterlijk en plaatsing van het bouwwerk.

Met de wijziging van het Bor is in de begripsomschrijving van openbaar toegankelijk gebied het begrip «water» vervangen door «vaarwater». Daarmee wordt bewerkstelligd dat niet al het openbare water wordt aangemerkt als openbaar toegankelijk gebied. Vooral in het buitengebied komt het veelvuldig voor dat percelen worden begrensd door sloten. Het begrip vaarwater verduidelijkt dat een doorsnee sloot niet gerekend wordt tot openbaar toegankelijk gebied. Alleen bevaarbaar openbaar water (vaarwater) wordt tot openbaar gebied gerekend. Het moet dus gaan om water, zoals een rivier, gracht, beek, kanaal of weteringen, dat geschikt is om te worden gebruikt door scheepvaart (waaronder begrepen pleziervaart).

Voorgevel

Voor het bepalen van de voorgevel van een gebouw kan primair worden afgegaan op de ligging van de voorgevelrooilijn zoals die door een bestemmingsplan of bouwverordening wordt bepaald. Als dan nog twijfel bestaat zal de feitelijke situatie doorslaggevend moeten worden geacht. Mede gebaseerd op jurisprudentie zijn daarbij de volgende aanknopingspunten genoemd: de systematiek van huisnummering (de plaats waar de brievenbus is aangebracht, waar zich het huisnummer bevindt of aan welke wegzijde het gebouw of perceel is geadresseerd), de zijde van het gebouw waar zich de voordeur of hoofdingang bevindt en de plaats waar de hoofdontsluiting van het perceel zich bevindt.

Artikel 2 Wijze van meten

Met betrekking tot de wijze van meten is aansluiting gezocht bij de wijze van meten van bijlage II van de Bor. Voor de goot- en bouwhoogte en de bouwdiepte is binnen bijlage II van de Bor geen wijze van meten voorgeschreven. Hier is de wijze van meten dan ook aangevuld met de gestandaardiseerde meetvoorschriften zoals ontwikkeld en gebruikt binnen de gemeentelijke praktijk van Breda. Voor de bouwdiepte geldt dat bij het bepalen van deze, dakterrassen en balkons niet meegerekend worden met de bouwdiepte van de betreffende bouwlaag. Wel dient de hoogte van de benodigde terras-/balkonaf-scheiding meegerekend te worden met de goot- respectievelijk de bouwhoogte.

Artikel 3 Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan binnen de bebouwde kom (artikel 4, onderdeel 1 van bijlage II Bor)

Op grond van artikel 4, onderdeel 1 van bijlage II Bor kan worden afgeweken van het bestemmingsplan voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan binnen of buiten de bebouwde kom.

Uitbreiding daarvan

Aan artikel 4, onderdeel 3, is bij de wijziging van het Bor toegevoegd dat het onderdeel ook betrekking kan hebben op een gedeelte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Hiermee wordt beoogd de bedoeling te verduidelijken dat bij een bouwwerk dat slechts gedeeltelijk in strijd is met het bestemmingsplan, uitsluitend dat gedeelte aan de in dit onderdeel genoemde randvoorwaarden moet voldoen. De

Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in recente jurisprudentie een andere uitleg ontwikkeld. Van deze uitleg wordt met deze wijziging afstand genomen.

Woningen

Met betrekking tot het bouwen van bijbehorende bouwwerken binnen of buiten de bebouwde kom is het bouwen van deze bouwwerken beperkt tot het oprichten van bijbehorende bouwwerken bij woningen binnen de bebouwde kom en burgerwoningen buiten de bebouwde kom. Verzoeken omtrent het realiseren van bijbehorende bouwwerken bij overige gebouwen zullen binnen de reikwijdte van artikel 4 van bijlage II Bor worden beoordeeld.

Maximale oppervlakte

De oppervlakte waarvoor kan worden afgeweken van het bestemmingsplan is in de beleidsregels beperkt tot 25 m². Bij percelen met een oppervlakte groter dan 500 m² mag de oppervlakte waarvoor van het bestemmingsplan kan worden afgeweken, afhankelijk van de totale oppervlakte van het perceel, maximaal 50 m² bedragen. De maximering voorziet in een uniforme regeling welke eenieder in gelijke mate de mogelijkheid biedt de woning uit te breiden of een bijgebouw te bouwen naast de op grond van het bestemmingsplan geboden bouwmogelijkheden.

Het totaal aan afwijkingen van het bestemmingsplan mag niet meer bedragen dan de in de beleidsregels gegeven maxima. Het meerdere malen afwijken van het bestemmingsplan is slechts mogelijk indien het totaal van alle verleende afwijkingen niet hoger is dan het op grond van de beleidsregels toegestane maximum.

Hoogte bijbehorende bouwwerken

De hoogte waarvoor kan worden afgeweken van het bestemmingplan is voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken gemaximeerd op 0,40 meter boven de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van de woning. Door uit te gaan van de bestaande hoogte van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van de woning wordt een mate van flexibiliteit ingebouwd afhankelijk van de ligging van de eerste verdiepingvloer in de woning. Een flexibiliteit welke de mogelijkheid biedt het plafond van de uitbreiding beter te laten aansluiten op het bestaande plafond van de woning, wat ten goede komt aan het 'binnenwerkse' uiterlijk van de woning.

Bouwen voor de voorgevel

Uitgangspunt is dat niet gebouwd mag worden voor de voorgevel, tenzij sprake is van één van de drie in de beleidsregels genoemde situaties:

1. Het bouwen van bouwkundig ondergeschikte bouwdelen (i.e. balkons, erkers en luifels): Deze beleidsregel is in veel bestemmingsplannen reeds expliciet geregeld en als zodanig in veel gevallen overvloedig. De beleidsregel betreft dan ook een overgangsregeling uit het oogpunt van rechtsgelijkheid voor die bestemmingsplannen waarin ten behoeve van het bouwen van ondergeschikte bouwdelen nog geen regeling is opgenomen. De beleidsregel is in overeenstemming met de gestandaardiseerde regeling van de gemeente Breda.
2. Het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk vóór de voorgevel indien bij de oorspronkelijke woning reeds was voorzien in een aangebouwd bijbehorend bouwwerk voor de woning: Bij bepaalde type woningen, welke onder andere te vinden zijn in delen van de Haagse Beemden en Princenhage, is bij de oorspronkelijke bouw voorzien in een aangebouwd bijbehorend bouwwerk voor de voorgevel. Gelet op het oorspronkelijk ontwerp wordt het hebben van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk voor de voorgevel bij deze woningen acceptabel geacht.
3. Het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk vóór de voorgevel indien bij de oorspronkelijke woning niet was voorzien in een aangebouwd bijbehorend bouwwerk voor de woning maar wel valt aan te merken als een woningtype genoemd onder 2: Anders dan de onder 2 genoemd woningen betreft het hier woningen behorende bij een bepaalde type woningen welke bij de oorspronkelijke bouw niet zijn voorzien in een aangebouwd bijbehorend bouwwerk voor de voorgevel. Gelet op het oorspronkelijk ontwerp van de naastgelegen woningtype wordt het hebben van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk voor de voorgevel, in het kader van het gelijkheidsbeginsel, ook bij deze woningen acceptabel geacht.

Achtererfgebied bij woningen

Ter voorkoming van het volbouwen van percelen dient na realisering van de bouw een achtererfgebied over te blijven, gelegen achter de woning met een diepte van minimaal 5,0 meter over de volledige breedte van de woning, of een naar oppervlakte daarmee gelijk te stellen oppervlakte binnen het achtererfgebied en of een naar de weg gekeerd zijerf op 3,0 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan. Beoogd wordt het behoud van een minimale buitenruimte te garanderen en te voorkomen dat percelen volledig worden volgebouwd. Het behoud van een erf is daarbij, uit het oogpunt van de leefbaarheid van de woning, een zwaarder belang dan de wens de woning uit te breiden.

Ruimte tussen gebouwen

Het ontstaan van een smalle ruimte tussen gebouwen wordt, mede uit het oogpunt van het voorkomen van vervuiling en de bestrijding van ongedierte, als ongewenst beschouwd. Een dergelijke smalle ruimte biedt in het algemeen onvoldoende ruimte voor onderhoud van de woning. Om deze reden dient tegen de perceelsgrens óf op een afstand groter dan 1,0 meter uit de perceelsgrens te worden gebouwd. Indien uit de feitelijke situatie blijkt dat bij een kleinere afstand de ontstane tussenruimte in voldoende mate voor onderhoud bereikbaar blijft kan op grond van de hardheidsclausule (artikel 9 van de beleidsregels) gemotiveerd worden afgeweken van de in de beleidsregels gegeven minimale afstand van 1,0 meter tot de perceelsgrens.

Ruimte tussen woning en vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk dient ruimtelijk onderscheidenlijk te zijn van de op het perceel aanwezig woning. Voorts wordt het ontstaan van een smalle ruimte tussen gebouwen als ongewenst beschouwd. Om deze redenen dient een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op minimaal 1,0 meter van de woning te worden gebouwd.

Bouwen op het voorerfgebied achter de voorgevel

Het bouwen op het voorerfgebied achter de voorgevel bij woningen in kenmerkende hoeksituaties, heeft in het algemeen een negatieve invloed op de verkeersveiligheid indien te dicht achter op de voorgevel van de woning wordt gebouwd. In dergelijke gevallen zal ten gevolge van de bouw een groot deel van de zijstraat aan het zicht van de weggebruiker worden onttrokken. Uit het oogpunt van verkeersveiligheid en de bruikbaarheid van de weg dient gebouwd te worden op minimaal 3,0 meter achter de voorgevel. Met betrekking tot vrijstaande bijbehorende bouwwerk dient een stedenbouwkundig advies met betrekking tot uitzicht, verkeersveiligheid, bezonning en bereikbaarheid te worden opgevraagd.

Bouwen aan de zijgevel

Het bouwen op aan de zijgevel wordt acceptabel geacht mits het bijbehorend bouwwerk bouwkundig ondergeschikt blijft aan de woning. Om deze reden is de hoogte beperkt en dient het bouwwerk op een minimaal 3,0 meter achter de voorgevel van de woning gelegen te zijn, ten einde het karakter van het hoofdgebouw met een ondergeschikte bijbehorend bouwwerk te accentueren. Hieraan dient te worden vastgehouden ondanks dat vergunningsvrije bouwwerken op minimaal 1,0 meter achter de voorgevel gerealiseerd mogen worden.

Bouwen van bouwwerken in de vorm van een overkapping

Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een overkapping voor de voorgevel is acceptabel geacht, mits deze ondergeschikt blijft aan de woning. Net als bij bouwen aan de zijgevel is de hoogte beperkt. Uit het oogpunt van verkeersveiligheid en de bruikbaarheid van de weg mogen de zijde die gericht zijn naar een openbaar toegankelijk gebied samenvallende perceelsgrens niet worden dichtgezet met wanden.

Dakterras

In voorkomende gevallen gaat de uitbreiding van de woning gepaard met de realisatie van een dakterras op de uitbreiding. Het realiseren van een dakterras in de bebouwde kom kan gelet op de korte afstand tot naastgelegen woningen, mede uit het oogpunt van privacy, tot problemen leiden. Om deze reden is een zorgvuldige uitvoering van een dakterras vereist, waarbij op een adequate wijze rekening wordt gehouden met omwonenden. De hoogte van de afscheidingsconstructie ten behoeve van het dakterras mag, gelet op de minimale eis uit afdeling 2.3 van het Bouwbesluit, niet minder bedragen dan 1,0 meter boven de afgewerkte dakvloer van het onderliggend aangebouwd bijbehorend bouwwerk. In het kader van privacy) kan gemotiveerd worden afgeweken van de maximale hoogte van 1,0 meter voor een terrasafdeling indien het plaatsen van een hoger, ondoorzichtig privacy scherm (bv. melkglas) uit het oogpunt van het waarborgen van de privacy van omwonenden gewenst dan wel vereist is. De wettelijke bepalingen van het burendrecht als geregeld in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek blijven immers onverkort van toepassing op de relatie tussen naburige erven.

Afwijken met positief stedenbouwkundig advies

In het zesde lid van artikel 3 is de mogelijkheid opgenomen om in een bepaalde stedenbouwkundige situatie voor de bouw van een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan bij een vrijstaande woning of indien dat vanwege de ruimtelijke context wenselijk is, te mogen afwijken met een positief stedenbouwkundig advies. Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn ingeval de feitelijke stedenbouwkundige structuur afwijkend is of in geval van een cultuurhistorische bijzondere situatie, zoals bij een monument.

Artikel 4 Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan buiten de bebouwde kom (artikel 4, onderdeel 1 van bijlage II Bor)

In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn geen eisen gesteld met betrekking tot de maximale inhoud van een woning in het buitengebied. In de beleidsregels wordt, overeenkomstig de nieuwe bestemmingsplannen voor het buitengebied vastgehouden aan de inhoudsmaat van maximaal 750 m³ voor een woning in het buitengebied. Ten eerste omdat het gestelde in deze beleidsregel nog niet in alle bestemmingsplannen voor het buitengebied expliciet is geregeld. De beleidsregel betreft dan ook een overgangsregeling uit het oogpunt van rechtsgelijkheid, gelet op de voorziene herziening van de verschillende bestemmingsplannen op dit punt. Ten tweede omdat nog geen nieuw beleid omtrent de maximale inhoud van een woning in het buitengebied is vastgesteld. Voornoemde geldt overeenkomstig de regeling inzake het bouwen van bijgebouwen bij een woning buiten de bebouwde kom en de uitzonderingsregel in geval van de sloop van voormalige agrarische bijgebouwen.

In de verschillende vigerende bestemmingsplannen voor het buitengebied van de gemeente Breda is een adequate regeling opgenomen voor bijbehorende bouwwerken bij een woning buiten de bebouwde kom. Om deze reden wordt het, bijzondere omstandigheden daargelaten, niet wenselijk geacht medewerking te verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan voor een verdere uitbreiding van een woning met bijbehorende bouwwerken, welke aan de woning gerelateerd zijn.

Artikel 5 Mantelzorg

De vergrijzing van de samenleving heeft tot gevolg dat de vraag naar vormen van zorg toeneemt. Dit uit zich onder andere in de toename van de vraag naar mogelijkheden om zelf te kunnen zorgen voor familieleden of andere personen waarmee men een sociale, niet bedrijfsmatige, relatie heeft in of nabij de woning in het kader van mantelzorg. Een vraag naar ruimte welke kan botsen met de bouw mogelijkheden die een bestemmingsplan biedt. Om deze reden kan in beginsel worden afgeweken van het bestemmingsplan voor het bouwen ten behoeve van mantelzorg.

Bij het afwijken van het bestemmingsplan zal zorgvuldig moeten worden beoordeeld of de oppervlakte waarvoor van het bestemmingsplan wordt afgeweken wordt verleend in overeenstemming is met de zorgvraag, teneinde te grote uitbreidingen van de woning te voorkomen. Uitgangspunt is dat sprake is van een ondergeschikte uitbreiding aan de woning. Hiervoor dient een stedenbouwkundig advies te worden afgegeven. Tevens moet eerst onderzocht worden of de mantelzorg binnen de bestaande bebouwing contouren mogelijk is. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het ombouwen van een bestaande garage/berging naar een mantelzorg voorziening.

Indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wabo en artikel 4, onderdeel 1, van bijlage II bij het Bor, een omgevingsvergunning wordt verleend voor een bijbehorend bouwwerk ten dienste van mantelzorg kunnen aan de vergunning voorwaarden verbonden worden. Het is bijvoorbeeld denkbaar dat bij het tijdelijk toestaan van een mantelzorgvoorziening, de geldigheid van de vergunning wordt gekoppeld aan de termijn waarin een bepaalde persoon in die voorziening woonachtig is en afhankelijk is van mantelzorg.

De woonruimte ten behoeve van de mantelzorg mag niet op een zodanige wijze zijn ingericht dat deze als zelfstandige woonruimte kan worden gebruikt, of in gebruik kan worden genomen. In dergelijk gevallen is sprake van het toevoegen van een woning. Voor het toevoegen van een woning kan op grond van artikel 5, lid 1 van bijlage II Bor niet worden afgeweken van het bestemmingsplan. Deze eis is niet van toepassing op een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in artikel 4, onderdeel 1, van bijlage II bij het Bor, voor zover het betreft huisvesting in verband met mantelzorg.

Bij de herziening van bestemmingsplannen wordt een regeling opgenomen voor het bouwen ten behoeve van mantelzorg. De beleidsregel betreft dan ook een overgangsregeling, vooruitlopend op de herzieningen van die bestemmingsplannen welke op dit punt nog geen adequate regeling hebben.

Artikel 6 Bouwwerken, geen gebouw zijnde (artikel 4, onderdeel 3, van bijlage II Bor)

Op grond van artikel 4, onderdeel 3, van bijlage II Bor kan worden afgeweken van het bestemmingsplan voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde. De beleidsregels zijn slechts van toepassing op het bouwen van erfafscheidingen bij een woning.

De hoogte van een erfafscheiding mag niet meer bedragen dan 2,0 meter. Indien een erfafscheiding voor de voorgevel wordt gebouwd of op een het voorerfgebied op minder dan 3,0 meter afstand van de voorgevel mag de hoogte van de erfafscheiding niet meer bedragen dan 1,0 meter uit het oogpunt van de verkeersveiligheid en het behoud van vrije doorzichten bij hoeksituaties.

In bepaalde situaties kan het bij een vrijstaande woning en feitelijke en/of ruimtelijke bijzondere situaties wenselijk zijn dat in afwijking van de beleidsregel medewerking wordt verleend aan een erfafscheiding met een afwijkende hoogte.

Te denken valt bijvoorbeeld aan:

- Een woning die nabij een bedrijf is gesitueerd, dat geluid produceert. Ter bescherming van het woongenot is het dan denkbaar dat een hogere erfafscheiding wordt toegestaan dan 2 meter, omdat deze dan tegelijkertijd kan fungeren als geluidwerende voorziening.
- Een woning met een bijzondere positionering op het perceel, waarbij de woning geen of een in verhouding met het voorerfgebied een klein achtererfgebied heeft, waardoor het wenselijk kan zijn door het afschermen van een deel van het voorerfgebied een privétuin gerealiseerd kan worden.
- Een woning, waarnaast een woning staat, die qua massa ongelijkwaardig is aan de naastgelegen woning, waardoor het wenselijk kan zijn een hogere erfafscheiding te plaatsen dan 2 meter.

Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde

Verzoeken omtrent het realiseren van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, zullen binnen de reikwijdte van artikel 4 van bijlage II Bor worden beoordeeld. Dit kan bijvoorbeeld gaan om specifieke vorm van erfafscheiding, zoals plantdragende of plantondersteunende constructies. Het betreft zeer open constructies, zoals gaaswerk of wapeningsmatten, welke primair tot doel hebben de als erfafscheiding dienst doende planten en/of struiken te geleiden en/of ondersteunen. Tevens kan sprake zijn van constructies of frames voor de geleiding van leibomen. Het plaatsen van dergelijke 'groene' erfafscheidingen biedt in het algemeen een vriendelijker aanzicht en kan een bijdrage leveren aan het 'groene' karakter van de buurt. Om deze reden worden ten aanzien van deze constructies geen beleidsregels gesteld en zal een verzoek individueel worden beoordeeld.

Artikel 7 Een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998 (artikel 4, onderdeel 6, van bijlage II Bor)

Binnen de beleidsregels wordt geen medewerking verleend aan de in dit artikel bedoelde bouwwerken. De geldende bestemmingsplannen voor het buitengebied geven in deze voldoende bouw mogelijkheden om dergelijke bouwwerken te realiseren.

Artikel 8 E en 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. (artikel 4, onderdeel 7, van bijlage II Bor)

Binnen de beleidsregels wordt geen medewerking verleend aan de in dit artikel bedoelde bouwwerken. De geldende bestemmingsplannen voor het buitengebied geven in deze voldoende bouw mogelijkheden om dergelijke bouwwerken te realiseren.

Artikel 9 Overig

Ten aanzien van bouwwerken als bedoeld in artikel 4, onderdelen 2, 4, 5, 6, 7, 9 en 11 (met uitzondering ten aanzien van de parkeereis) van bijlage II Bor worden geen beleidsregels gesteld. Dergelijke verzoeken om af te wijken van het bestemmingsplan zullen binnen de reikwijdte van artikel 4 van bijlage II Bor worden beoordeeld, waarbij deze verzoeken in ieder geval zullen worden getoetst aan relevante wet- en regelgeving en vastgesteld beleid.

In hoofdstuk V 'Bijzondere bepalingen' van bijlage II van de Bor wordt onder artikel 5 lid 1 gesteld dat bij het toepassen van artikel 2, 3 en 4 het aantal woningen gelijk blijft. Uit jurisprudentie (ABRS, nr. 200704532/1, d.d. 20 februari 2008) blijkt dat hier gelezen moet worden dat het aantal zelfstandige woningen mag niet worden vermeerderd. Deze eis is niet van toepassing op een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in artikel 4, onderdeel 1, van bijlage II bij het Bor, voor zover het betreft huisvesting in verband met mantelzorg.

Om in bepaalde gevallen medewerking te kunnen verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan voor een bouwplan dat niet voldoet aan het parkeer- en stallingsbeleid in dat plan, is hierover een regel in artikel 9 opgenomen. Het parkeer- en stallingsbeleid biedt deze mogelijkheid al. De voorwaarden die hieraan verbonden hebben wij tevens in deze beleidsregels opgenomen.

Artikel 10 Hardheidsclausule

Een strikte toepassing van de beleidsregels kan in bijzondere omstandigheden onevenredige gevolgen hebben in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen. In dergelijke gevallen kan op grond van de hardheidsclausule gemotiveerd van de beleidsregels worden afgeweken. Het toepassen van deze afwijkingsbevoegdheid dient terughoudend te worden toegepast ten einde geen afbreuk te doen aan de beleidsregels.

Gelet op de beleidsregels is in ieder geval, doch niet uitsluitend, sprake van bijzondere omstandigheden indien:

1. Afwijken van het bestemmingsplan is vereist voor het bouwen van een bouwwerk welke op grond van een ter inzage gelegd ontwerpbestemmingsplan is toegelaten. In dergelijke gevallen kan in anticipatie op dit bestemmingsplan en in afwijking van de beleidsregels worden afgeweken van het bestemmingsplan, aangezien de ontwikkeling past in het voorziene toekomstig planologisch regime;
2. sprake is van een planologische en/of feitelijke situatie welke niet (meer) in overeenstemming is met een bestemmingsplan gezien de oppervlakte, hoogte, situering of bestemming doordat er sprake is van een ander type woning dan in de omgeving gebruikelijk is of ten gevolge van een verouderd bestemmingsplan. In dergelijke gevallen kan op grond van een positief stedenbouwkundig advies en in afwijking van de beleidsregel worden afgeweken van het bestemmingsplan;
3. een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan bij een woning op minder dan 1,0 meter van de perceelsgrens wordt gebouwd, maar de ontstane tussenruimte in voldoende mate voor onderhoud bereikbaar blijft;
4. een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan binnen de in het bestemmingsplan opgenomen bouwmogelijkheden van het hoofdgebouw wordt gebouwd.

Voor woningen die gerealiseerd kunnen worden of gebouwd zijn middels een afgegeven omgevingsvergunning met afwijking op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo geldt eveneens een bijzondere omstandigheid. Dergelijke woningen mogen niet worden uitgebreid, omdat vaak de uitbreiding niet past binnen de afgegeven afwijking. De uitbreiding is dan in strijd met het bestemmingsplan. In dergelijke gevallen kan dan worden afgeweken van het bestemmingsplan, door deze aanvragen binnen de reikwijdte van de beleidsregels te beoordelen.

Artikel 4:84 van de Awb biedt naast de verplichting te handelen overeenkomstig de beleidsregels, tevens de mogelijkheid hiervan af te zien indien het handelen conform de beleidsregels voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen. Op grond hiervan is het mogelijk om in bijzondere, individuele gevallen, welke niet in de beleidsregels zijn verdisconteerd, af te wijken van de algemeen geldende beleidsregels. Artikel 4:84 van de Awb staat er daarbij niet aan in de weg dat in de beleidsregels wordt voorzien in een zelfstandige afwijkingsbevoegdheid of hardheidsclausule welke het mogelijk maakt van de beleidsregels af te wijken (ABRS, nr. 200803916/1, d.d. 18 februari 2009).