

Beleidsregels planologische afwijkingmogelijkheden ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) 2015

Deze wet is op 1 oktober 2010 in werking getreden waarbij het Besluit omgevingsrecht (Bor) is gewijzigd per 1 november 2014

Oorspronkelijk vastgesteld op 20 juli 2010 Gepubliceerd in de "Zenderstreeknieuws" van 28 juli 2010

Gewijzigde beleidsregels vastgesteld op 12 mei 2015 en gepubliceerd op de gemeentepagina in de IJsselbode van 19 mei 2015

Gewijzigde beleidsregels vastgesteld op 8 maart 2016 en gepubliceerd op de gemeentepagina in de IJsselbode van 22 maart 2016

1 Beleidsregels

In de onderhavige notitie zijn beleidsregels geformuleerd voor de planologische afwijkingmogelijkheden in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze wet is op 1 oktober 2010 in werking getreden. Mede in verband met de wijziging van het Besluit omgevingsrecht (Bor) per 1 november 2014 zijn de beleidsregels herzien dan wel aangepast.

1.1 Planologische afwijkingmogelijkheden in de Wabo

Van oudsher is het afwijken van de voorschriften uit een bestemmingsplan geregeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) of Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met de komst van de Wabo is dit veranderd: de planologische afwijkingmogelijkheden staan voortaan in de Wabo in combinatie met het Bor en niet meer in de Wro.

1.2 Huidige projectbesluit wordt omgevingsvergunning

Artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo geeft aan dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Artikel 2.10 lid 1 sub c Wabo bepaalt dat een omgevingsvergunning wordt geweigerd als de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan. Ingevolge artikel 2.10 lid 2 Wabo wordt een aanvraag om een omgevingsvergunning in strijd met het bestemmingsplan, tevens gezien als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo. Met andere woorden: als een aanvraag omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan.

Als het gaat om een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo in strijd met het bestemmingsplan, kan de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1-3 Wabo slechts worden verleend:

- met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking, artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 Wabo. Het betreft hier de zogenaamde 'binnenplanse' afwijking (artikel 3.6 lid 1 sub c Wro);
- in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo in combinatie met artikel 4 van bijlage II van het Bor. De zogenaamde 'kruimelgevallenlijst', of;
- met het zogenaamde "Wabo-projectbesluit" als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwning bevat, als genoemd in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo.

1.3 Reguliere of uitgebreide voorbereidingsprocedure

De Wabo onderscheidt twee procedures: de reguliere en de uitgebreide. Regel bij het bepalen van de te volgen procedure (regulier of uitgebreid) is dat de reguliere procedure wordt gevolgd, tenzij in de wet (Wabo) anders is bepaald. In artikel 3.10 Wabo staat expliciet aangegeven wanneer de uitgebreide procedure moet worden gevolgd.

Uit artikel 3.10 Wabo is op te maken dat een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan, en waarbij slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo de uitgebreide procedure moet worden gevolgd. Omdat artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 en 2 Wabo (de binnenplanse afwijkingen en de kruimellijst gevallen) niet in artikel 3.10 Wabo worden genoemd, betekent dit dat deze planologische afwijkingmogelijkheden onder de reguliere procedure vallen.

Tijdelijke afwijkingen van het bestemmingsplan vallen met ingang van de wijziging van het Bor per 1 november 2014 onder de reguliere procedure. De termijn waarvoor een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend is verhoogd naar maximaal 10 jaar.

1.4 Voorbereidingsprocedure

Een groot verschil tussen de reguliere en de uitgebreide procedure is dat bij de uitgebreide procedure, de 'uniforme openbare voorbereidingsprocedure' (afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht) moet worden gevolgd. Omdat de aloude bekende binnenplanse afwijkingen en de kruimelgevallen met de komst van de Wabo onder de reguliere procedure zijn komen te vallen, volgen deze dus niet meer de uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Voor deze afwijkingen van het bestemmingsplan geldt geen zienswijze-procedure meer. Er worden direct definitieve omgevingsvergunningen verleend. Uiteraard zijn er daarna nog wel de wettelijke bezwaar mogelijkheden, eventueel later gevolgd door beroep en hoger beroep.

Daarnaast is het zo dat een reguliere procedure voor een omgevingsvergunning binnen 8 weken (eventueel plus een verlenging van 6 weken) moet worden doorlopen. Als de wettelijke termijn wordt overschreden ontstaat er een van rechtswege verleende vergunning. Bij vergunningaanvragen voor zaken die in strijd zijn met het bestemmingsplan ligt de grens voor het ontstaan van een van rechtswege verleende vergunning dus bij de maximale mogelijkheden die de kruimellijst biedt (artikel 4 bijlage II van het Bor). Een van rechtswege verleende omgevingsvergunning treedt overigens pas in werking nadat deze bekend is gemaakt.

1.5 Belangenafweging

De toelichting van de invoeringswet Wabo geeft aan dat een 'onthefing' binnen de reguliere procedure niet meer ter inzage hoeft te worden gelegd. De artikelen 4:7 en 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) zijn wel van toepassing. Hierin staat het volgende:

- artikel 4:7: Voordat een bestuursorgaan een aanvraag tot het geven van een beschikking geheel of gedeeltelijk afwijst, stelt het de aanvrager in de gelegenheid zijn zienswijze naar voren te brengen indien de afwijzing zou steunen op gegevens over feiten en belangen die de aanvrager betreffen en die gegevens afwijken van gegevens die de aanvrager ter zake zelf heeft verstrekt;
- artikel 4:8: Voordat een bestuursorgaan een beschikking geeft waartegen een belanghebbende die de beschikking niet heeft aangevraagd naar verwachting bedenkingen zal hebben, stelt het die belanghebbende in de gelegenheid zijn zienswijze naar voren te brengen indien de beschikking zou steunen op gegevens over feiten en belangen die de belanghebbende betreffen, en die gegevens niet door de belanghebbende zelf ter zake zijn verstrekt.

Belanghebbenden kunnen nu alleen nog maar bezwaar maken tegen de verleende vergunning, waarna de beschikking op bezwaar open staat voor beroep.

1.6 Beleid planologische afwijkingmogelijkheden

In artikel 2.10 lid 2 Wabo staat dat een aanvraag slechts wordt geweigerd als vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is. Het is duidelijk dat er met de komst van de Wabo heel wat veranderd is op het gebied van afwijken van het bestemmingsplan. De inwerkingtreding van de Wabo gaf dan ook aanleiding om een goed 'onthefingenbeleid' (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 en 2 Wabo) te hebben. Op grond van dit beleid kan het meewerken aan of het weigeren van een afwijking van het bestemmingsplan worden gemotiveerd. De herziening van het Bor per 1 november 2014 geeft aanleiding om deze beleidsregels te herzien. Daarbij kan direct een aantal in de praktijk geconstateerde knelpunten worden meegenomen.

In overeenstemming met artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht kan het beleid door het college van burgemeester en wethouders worden vastgesteld, omdat dit bestuursorgaan volgens de Wabo bevoegd gezag is om omtrent de bedoelde afwijkingen te beslissen.

2 Beleidsregels ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo

Bij de beoordeling van verzoeken om af te wijken van het bestemmingsplan zullen voor wat betreft de afwijkingmogelijkheden, als genoemd in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo, de hiernavolgende beleidsregels in beginsel worden toegepast, tenzij er sprake lijkt te zijn van een bijzondere omstandigheid (buitengewone hardheid).

2.1 Algemene bepalingen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

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;

antennedragers: antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

antenne-installatie: installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

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

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;

daknok: hoogste punt van een schuin dak;

dakvoet: laagste punt van een schuin dak;

erf: al dan niet bebouwd perceel, of een 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;

erker: een ondergeschikte uitbouw op de begane grond van de woning. een erker is gelegen aan de verblijfsruimte (woonkamer of keuken). Een erker heeft een beperkte diepte en is aan drie zijden geheel of gedeeltelijk voorzien van glas.

hoofdgebouw: gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

bebouwde kom: de bebouwde kom, als bedoeld in artikel 1.1 van de Algemene Plaatselijke Verordening Montfoort 2013;

bestaand gebruik: het gebruik, incl. overgangsrecht, dat op grond van het bestemmingsplan is toegelaten;

historische binnenstad van Montfoort: binnenstad van Montfoort volgens de verbeelding van het bestemmingsplan Binnenstad, met uitzondering van de Hofdijk, de Doeldijk, de IJsselkade, het IJsselplein, de Waterpoort, het Van Rooijenplein, de Boslaan en de Tabakshof;

huisvesting in verband met mantelzorg : 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;

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;

openbaar toegankelijk gebied: 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;

voorerfgebied: erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

voorgevelrooilijn: de denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van het hoofdgebouw op een perceel loopt tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen;

woonwagen: voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst.

woning: een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één huishouden.

Van een (woon)gebouw gelegen op de hoek van twee straten geldt als de voorgevel: die gevel die gelijk is aan die van de belendende bebouwing (rijtjeswoningen). In geval van twijfel geldt als voorgevel: die gevel waarin zich de voordeur bevindt.

2.2 Een bijbehorend bouwwerk

Een afwijking van het bestemmingsplan is op grond van deze beleidsregels mogelijk voor:

a. een erker bij een woning op het voorerfgebied, mits het profiel van de straat respectievelijk het straatbeeld dit toelaat en de erker voorts voldoet aan de volgende kenmerken:

1. de breedte van de erker mag maximaal 80% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen;
2. de voorzijde van de erker ligt maximaal 1,5 meter vóór de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
3. de oppervlakte van de erker mag maximaal 6 m² bedragen;
4. de goot- en of nokhoogte van de erker niet hoger mag zijn dan de eerste volledige bouwlaag boven het maaiveld maar maximaal 4 m gemeten boven peil, gemeten vanaf het aansluitend terrein.

b. een uitbreiding van een woning of een uitbreiding van een bestaand bijgebouw, een bijgebouw of een overkapping op het achtererfgebied van een woning, dat voldoet aan de volgende kenmerken:

1. de overkapping mag niet beschikken over tot het bouwwerk zelf behorende wanden;
2. het bebouwingsoppervlak op het bij het oorspronkelijke hoofdgebouw behorende achtererfgebied na realisatie van het bouwwerk niet meer bedraagt dan 50%;
3. de goothoogte van de aan- of uitbouw van de woning of het aangebouwde bijgebouw of overkapping niet hoger mag zijn dan de eerste volledige bouwlaag boven het maaiveld, maar maximaal 4 m gemeten boven peil. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m gemeten boven peil, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
4. de hoogte van het vrijstaande bijgebouw mag maximaal:
 - 5 meter, gemeten vanaf het aansluitende terrein, bedragen, met dien verstande dat de goothoogte niet hoger is dan 3 meter (schuin dak);
 - meter (plat dak), gemeten vanaf het aansluitende terrein, bedragen;
5. de oppervlakte niet meer dan 150 m² mag bedragen.

c. een uitbreiding van, en een bijgebouw bij, andere hoofdgebouwen

Een afwijking van het bestemmingsplan is alleen mogelijk voor bouwwerken die voldoen aan de kenmerken van artikel 4 lid 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht mits de noodzaak is aangetoond, dan wel aannemelijk gemaakt, en de overwegingen om af te wijken zorgvuldig zijn onderbouwd. Daarbij geldt dat het bebouwingsoppervlak op het bij het oorspronkelijke hoofdgebouw behorende bebouwingsgebied op niet meer dan 50% van de oppervlakte van dit gebied mag uitkomen.

Voor alle bovengenoemde categorieën gelden de volgende (extra)voorwaarden:

- het aantal parkeerplekken op het eigen erf mag niet worden verminderd;
- de uitbreiding of het bijgebouw is in overeenstemming met de uitgangspunten, zoals verwoord in de welstandsnota en naar het oordeel van de welstandscommissie;
- er ontstaan geen (onevenredige) privaatrechtelijke belemmeringen.

Daarnaast geldt het gestelde in artikel 2, lid 3 onder f van bijlage II voor de toepassing van deze beleidsregels overkort, waar staat dat: de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het

bebouwingsgebied niet meer bedraagt dan:

- in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
- in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²
- in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van totaal 150 m².

2.3 Gebouw ten behoeve van infrastructurele of openbare voorzieningen

Een afwijking van het bestemmingsplan is alleen mogelijk voor een gebouw ten behoeve van infrastructurele of openbare voorzieningen als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, die voldoen aan de kenmerken van artikel 4 lid 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (niet hoger dan 5 meter en oppervlakte niet meer dan 50 m²), mits de noodzaak naar het oordeel van het college is aangetoond.

2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Een afwijking van het bestemmingsplan is alleen mogelijk voor bouwwerken, geen gebouw zijnde die voldoen aan de kenmerken van artikel 4 lid 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht mits de noodzaak naar het oordeel van het college is aangetoond.

2.5 Dakkapellen en Dakopbouwen

Dakkapel

Voor dakkapellen wordt onderscheid gemaakt in dakkapellen aan de achterzijde en zijkant en dakkapellen aan de voorzijde:

Achterzijde en zijkant:

In beginsel zijn de regels als genoemd in artikel 2, lid 4 van bijlage II van het Bor uitgangspunt voor dakkapellen aan de achterzijde en zijkant. Afwijkingen hiervan aan de achterzijde zijn mogelijk in de volgende gevallen:

1. Indien er op woningen behorend tot de rij of het blok van de woning waarvoor een aanvraag omgevingsvergunning voor een dakkapel wordt ingediend, al dakkapellen aanwezig zijn op grond van een in het verleden verleende bouwvergunning, die niet voldoen aan de eisen als gesteld in artikel 2, lid 4 van bijlage II van het Bor. In dat geval gelden de afmetingen en detaillering van die op dat blok of rij aanwezige dakkapellen als limitatieve maat voor nieuwe dakkapellen;
2. er zijn woningen waarbij het niet mogelijk is om te voldoen aan de regels als genoemd in artikel 2, lid 4 van bijlage II van het Bor omdat de hoogte van het dak het dan onmogelijk maakt om voldoende sta-ruimte te realiseren onder het dak van de dakkapel. In dat geval kan worden afgeweken van de maten als genoemd in artikel 2, lid 4 onder c en d van bijlage II van het Bor, mits de welstand daarvoor een positief advies afgeeft. Indien er in de rij of het blok van de woning waarvoor een aanvraag omgevingsvergunning voor een dakkapel wordt ingediend al met vergunning gebouwde dakkapellen aanwezig zijn gelden de afmetingen en detaillering van die op dat blok of rij aanwezige dakkapellen als limitatieve maat voor nieuwe dakkapellen.

Dakkapellen aan de zijkant van vrijstaande woningen

voor dakkapellen aan de zijkant van hoofdgebouwen geldt dat deze voornamelijk voorkomen op vrijstaande woningen. Voor deze dakkapellen staat niets in de ter plaatse geldende bestemmingsplannen, omdat ervan uitgegaan wordt dat ook op het zijdakvlak van die woningen vergunningsvrije dakkapellen gerealiseerd kunnen worden. Als de mogelijkheid op die woningen bestaat om vergunningsvrije dakkapellen te realiseren, gelden de daarvoor in artikel 2 lid 4 onder c en d van bijlage II van het Bor gestelde eisen als limitatief maatgevend. Slechts bij woningen waarvan het feitelijk niet mogelijk is om vergunningsvrije dakkapellen te realiseren, omdat de hoogte van het dak het dan onmogelijk maakt om voldoende sta-ruimte te realiseren onder het dak van de dakkapel, kan worden afgeweken van de maten als genoemd in artikel 2, lid 4 onder c en d van bijlage II van het Bor, mits de welstand daarvoor een positief advies afgeeft.

Dakkapellen aan de voorzijde

Voor dakkapellen aan de voorzijde wordt afwijking verleend wanneer aan alle onderstaande criteria wordt voldaan:

1. de dakkapel voldoet aan de beeldkwaliteitseisen die in de welstandsnota staan opgenomen en/of voldoen aan de eisen gesteld door de monumentencommissie;
2. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig worden aangetast;
3. de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt aangetast;
4. de sociale veiligheid niet in het geding is als gevolg van de verbouwing;
5. de brandveiligheid gewaarborgd is;
6. het straat- en bebouwingsbeeld niet in negatieve zin worden beïnvloed;
7. bestaande rechten van de omliggende bedrijven niet ingeperkt worden.

Dakkapellen op bijgebouwen:

Dakkapellen op bijgebouwen / bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan.

Dakopbouw

Voor dakopbouwen geldt maatwerk met dien verstande dat:

- a. dakopbouwen niet zijn toegestaan als er op andere wijze (b.v. door het plaatsen van een, al dan niet vergunningsvrije, dakkapel) in extra woonruimte op de betreffende verdieping kan worden voorzien;
- b. de hoogte van de dakopbouw ten hoogste de hoogte van 1 bouwlaag (ongeveer 2,70 meter) boven de betreffende verdiepingsvloer mag bedragen;

- c. dakopbouwen slechts toegestaan worden indien vooraf een principeverzoek is ingediend, door het college daarop in principe akkoord is gegeven en de welstand een positief principe advies heeft gegeven;
- d. een (dak)opbouw op een aanbouw, uitbouw of bijgebouw is in beginsel niet toegestaan;
- e. Slechts indien op een aanbouw, uitbouw of bijgebouw van woningen behorend tot de rij of het blok van de woning waarvoor een aanvraag omgevingsvergunning voor een dakopbouw op een aanbouw, uitbouw of bijgebouw wordt ingediend, al (een) dakopbouw(en) aanwezig zijn (is) op grond van een in het verleden verleende bouwvergunning is een dakopbouw op een aanbouw, uitbouw of bijgebouw van een woning toegestaan en gelden de afmetingen en detailleringen van die op dat blok of rij aanwezige dakopbouwen op aanbouw, uitbouw of bijgebouw van woningen als limitatieve maat voor nieuwe dakopbouwen;
- f. dakopbouwen niet zijn toegestaan binnen het bestemmingsplan "Kern Linschoten"; voor zover het betreft het als WR-C (waarde cultuurhistorie) aangeduide gebied op de verbeelding (blad 4) en niet binnen de historische binnenstad van Montfoort (zie definitie).

2.6 Wijzigen gebruik bouwwerken

Het beleid geldt voor de volgende te onderscheiden categorieën bouwwerken.

- a. *Gebouw, een woning of woongebouw zijnde*
Er wordt geen afwijking van het bestemmingsplan verleend voor het omzetten van een woning of woongebouw in een andere functie, tenzij voor het onttrekken van een (deel van de) woning een onttrekkingsvergunning op grond van de huisvestingsverordening is verleend.
- b. *Gebouw, geen woning of woongebouw zijnde*
Er kan een afwijking van het ter plaatse geldende bestemmingsplan worden verleend voor het anders gebruiken van bouwwerken (bijvoorbeeld wijzigen van een winkelfunctie naar een dienstverlenende functie), eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten en van het bij die bouwwerken aansluitend terrein. De aanvraag omgevingsvergunning dient zorgvuldig te zijn onderbouwd en de noodzaak dient te zijn aangetoond, dan wel voor het college aannemelijk gemaakt. In de onderbouwing dient in ieder geval aangegeven te worden waarom volgens aanvrager:
 - de nieuwe functie past binnen de omgeving;
 - er geen onevenredige toename van de verkeersbelasting en de parkeerdruk in de omgeving ontstaat;
 - de nieuwe functie geen onevenredige negatieve milieueffecten veroorzaakt voor de omgeving;
 - het gebouw dient binnen de bebouwde kom te liggen.

2.7 Bijzondere omstandigheden (hardheidsclausule)

Er kan gemotiveerd door het college van de toepassing van deze beleidsregels worden afgeweken indien strikte toepassing van de genoemde beleidsregels leidt tot een bijzondere hardheid, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. De noodzaak om van deze hardheidsclausule gebruik te kunnen maken dient te zijn aangetoond dan wel aannemelijk te zijn gemaakt.

3 Titel

Deze notitie kan worden aangehaald als: "Beleidsregels Planologische Afwijkingsmogelijkheden ingevolge artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) 2015 van de gemeente Montfoort"

Aldus vastgesteld op 12 mei 2015 burgemeester en wethouders gemeente Montfoort

de heer F.J. Henseler
secretaris

de heer Th. Van Eijk
burgemeester

4. Toelichting beleidregels

In deze notitie zijn voor de meeste voorkomende afwijkingscategorieën van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht beleidsregels geformuleerd. De niet genoemde categorieën komen naar verwachting niet, dan wel zeer sporadisch voor. Voor die gevallen zal, indien nodig, een collegevoorstel worden gemaakt ter besluitvorming.

Artikel 4 luidt volgens de letterlijke tekst uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht als volgt:

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, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie 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 neven- bestanddelen;
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 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.

In alle gevallen geldt dat voor de toepassing van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht de welstand een positief advies dient uit te brengen

Uitzonderingssituaties

Beschermd dorpsgezicht, Linschoten.

Het gebied aangegeven op de verbeelding (bladnummer 4) in het bestemmingsplan "Kern Linschoten" met de aanduiding WR-C (Waarde – Cultuurhistorie) kent een bijzondere status. Vanwege de unieke cultuurhistorische aspecten is het voor dit gebied van groot belang dat de ontwikkelingen met betrekking tot de bebouwing en bebouwingsmogelijkheden aan striktere regels te binden dan die voor de rest van de gemeente gelden.

Vanwege de bijzondere status wordt er dan ook voor gekozen om dit gebiedsdeel uit te zonderen van het beleid van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht en deze beleidsregels. In principe

zullen hier geen afwijkingen, als genoemd in deze beleidsregels, van het ter plaatse geldende bestemmingsplan worden verleend en geldt het bestemmingsplan "Kern Linschoten" als enig toetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunning in dit gebied.

Binnenstad Montfoort

Ook de binnenstad van Montfoort verdient, vanwege het (deels) historische karakter hiervan, extra aandacht met betrekking tot de bouw mogelijkheden die worden geboden. In afwijking van de beleidsregels met betrekking tot bouwen bij woningen geldt dat bouwen aan de voorgevel in dit plangebied niet is toegestaan. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan is derhalve hier maatgevend. Daarnaast geldt dat voor uitbreidingen/bijgebouwen/bijbehorende bouwwerken aan de zijgevel de beleidsregels niet rechtstreeks van toepassing zijn.

Dat wil niet zeggen dat uitbreidingen aan de zijgevel niet mogelijk zijn, maar in dit plangebied wordt elke aanvraag op zich bekeken. Het college kan, eventueel in overleg met de welstandscommissie en/of de monumentencommissie, nadere eisen stellen aan bijvoorbeeld de breedte en hoogte van de uitbreiding.

Hieronder worden beleidsregels artikelsgewijs toegelicht.

4.1 Algemene bepalingen

Bij het formuleren van de in de beleidsregels gehanteerde definities is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de definities die in de Wabo en het Bor worden gebruikt. Een aantal definities is afkomstig uit andere beleidsregels zoals het bestemmingsplan en de APV.

4.2 Een bijbehorend bouwwerk

Bij deze afwijking wordt een onderscheid gemaakt tussen woningen en andere gebouwen.

Woningen

De meeste voorkomende aanvragen hebben betrekking op het uitbreiden van of het plaatsen van een bijgebouw bij een woning. Binnen bepaalde grenzen kan dat vergunningsvrij worden gedaan.

Ondanks de restricties die nu zijn opgenomen in het Bor, blijft er behoefte bestaan om aanvullende richtlijnen op te stellen voor het al dan niet verlenen van een afwijking van de bestemmingsplan regels. Hiervoor kan een onderscheid worden gemaakt tussen bouwen op het voor- en achtererfgebied. In principe wordt er geen medewerking verleend voor het bebouwen van het voorerfgebied. Juist de situering van de voorkant van een hoofdgebouw is bepalend voor het stedenbouwkundige beeld en de begrenzing van de openbare ruimte. Een uitzondering kan worden gemaakt voor erkers. Voor wat betreft de erkers wordt het reeds bestaande beleid voortgezet.

Bebouwing op het achtererfgebied zal over het algemeen minder gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Wel dient voorkomen te worden dat percelen volledig vol gebouwd worden. Daarom is de toelaatbare aantal m² aan bijbehorende bouwwerken (uitbreidingen van, of bijgebouwen bij), bij een woning gesteld op maximaal 50% van het bebouwingsgebied met daarnaast het genoemde maximum van 150 m². Voor de hoogte is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de mogelijkheden van vergunningsvrij bouwen.

Daarnaast mag een uitbreiding van, of een bijbehorend bouwwerk bij, een woning geen invloed hebben op het aantal parkeerplekken op eigen terrein en dient te worden voldaan aan welstandseisen. Voorts mag het beoogde gebruik van een uitbreiding of een bijbehorend bouwwerk niet afwijken van het gebruik van het (bestaande) hoofdgebouw en mogen zich geen (onevenredige) privaatrechtelijke belemmeringen voordoen.

Uit de toelichting op de wijziging van het Bor per 1 november 2014 het volgende:

Bij dit onderdeel is artikel 4, onderdeel 1, in zijn geheel geherformuleerd. Hierbij is het artikelonderdeel in de eerste plaats redactioneel vereenvoudigd, wat betreft het daarin gemaakte onderscheid tussen bijbehorende bouwwerken binnen en buiten de bebouwde kom. Verder is artikel 4, onderdeel 1, onder b, onderdeel 3°, vervallen, op grond waarvan voor een bijbehorend bouwwerk buiten de bebouwde kom, om voor de verlening van een omgevingsvergunning op grond van artikel 4 in aanmerking te komen, moest worden voldaan aan de eis dat het bouwen niet tot gevolg heeft dat het aansluitend terrein voor meer dan 50% wordt bebouwd, dan wel dat de oppervlakte die op grond van het bestemmingsplan of de beheersverordening voor bebouwing in aanmerking komt voor meer dan 50% wordt overschreden. Deze eis is vervallen om de regeling eenvoudiger toepasbaar te maken. Het vergde veelal een lastige berekening om na te gaan in hoeverre aan deze normen werd voldaan. De randvoorwaarde dat een te bouwen bijbehorend bouwwerk geen grotere oppervlakte mag hebben dan 150 m², is toereikend om de mogelijkheden van de artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wabo, en daarmee de toepassing van de reguliere voorbereidingsprocedure, af te bakenen. Tenslotte is ook in

dit onderdeel expliciet gemaakt dat hiermee eveneens een uitbreiding van een bijbehorend bouwwerk mogelijk kan worden gemaakt.

Andere gebouwen

Voor andere gebouwen geldt dat naar redelijkheid en billijkheid, rekening houdend met de feiten en omstandigheden, moet worden geoordeeld of deze afwijking van het bestemmingsplan mogelijk is. Bij elke aanvraag dient goed te worden gemotiveerd waarom een afwijking nodig is. Ook dient de afwijking zorgvuldig onderbouwd te worden.

Daarnaast mag een uitbreiding van, of een bijgebouw bij, een ander gebouw geen invloed hebben op het aantal parkeerplekken op eigen terrein, dient er te worden voldaan aan welstandseisen en geldt een maximaal bebouwingsoppervlak van 50% van het bebouwingsgebied. Voorts mag het beoogde gebruik van een uitbreiding of een bijgebouw niet afwijken van het gebruik van het (bestaande) hoofdgebouw.

4.3 Gebouw ten behoeve van infrastructurele of openbare voorzieningen

Onder deze afwijkingsmogelijkheid vallen gebouwen ten behoeve van een nutsvoorziening, de waterhuishouding, het meten van de luchtkwaliteit, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer.

Naar redelijkheid en billijkheid, rekening houdend met de feiten en omstandigheden, moet worden geoordeeld of deze afwijking van het bestemmingsplan mogelijk is. Bij elke aanvraag dient goed te worden gemotiveerd waarom een afwijking nodig is. Ook dient de afwijking zorgvuldig onderbouwd te worden.

4.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Het is niet mogelijk om beleidsregels, beschreven in objectieve grootheden, voor elk denkbaar bouwwerk te formuleren. Het kan bij deze afwijking gaan om speeltoestellen, vlaggenmasten, lichtmasten op een sportterrein of een kleine tribune, een goot voor kuilvoer, een verticaal staande opslagtank voor bijvoorbeeld CO₂ of een bassin. Zo kan men schier eindeloos veel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedenken die niet groter zijn dan 50 m² en niet hoger dan 10 meter.

Naar redelijkheid en billijkheid, rekening houdend met de feiten en omstandigheden, moet worden geoordeeld of deze afwijking van het bestemmingsplan mogelijk is. Bij elke aanvraag dient goed te worden gemotiveerd waarom een afwijking nodig is. Ook dient de afwijking zorgvuldige onderbouwd te worden.

4.5 Dakkapellen en Dakopbouwen

Dakkapel

Een dakkapel is een met dakpannen of gelijksoortige materialen (geen platen) omringde (ondergeschikte) toevoeging aan een schuine kap.

Dakopbouw

Met een dakopbouw wordt een nieuwe ruimte gecreëerd of een bestaande ruimte vergroot door het aanbrengen van een nieuwe bouwlaag op een plat dak of door het realiseren van een verhoging van het bestaande dak (nokverhoging) of door het optrekken van de gevel.

Het is niet bezwaarlijk om eenzelfde dakopbouw te maken als die bij een naburige woning of ander hoofdgebouw indien de omstandigheden gelijk zijn. Het gaat dan vaak om rijtjeshuizen waarbij in het verleden op een naburig huis al een dakopbouw is gemaakt en waarbij de situatie gelijk is in het geval van de gevraagde dakopbouw. Meestal ontstaat er dan weer een nieuwe eenheid. Daarvan zijn vele voorbeelden in diverse woonwijken van de gemeente aan te wijzen. Het welstandsaspect is hierbij dan ook van doorslaggevende betekenis om wel of geen afwijking van het bestemmingsplan te verlenen.

Er is ook ruimte nodig om van het bestemmingsplan te kunnen afwijken voor dakopbouwen die nog geen precedent kennen maar dat zelf zullen worden, omdat zij als eerste in een mogelijke reeks worden gebouwd. Het spreekt vanzelf dat de welstandsaspecten van die eerste dakopbouw een grote rol vervullen bij de afwegingen om wel of geen afwijking te verlenen. Het dient immers een beeld vooruit te werpen naar toekomstige ontwikkelingen; bij rijtjeshuizen meer dan bij vrijstaande huizen of andere hoofdgebouwen.

Om een zorgvuldige afweging te krijgen op het gebied van welstand is de eis gesteld dat een dergelijke aanvraag omgevingsvergunning altijd vooraf dient te zijn gegaan door een principeverzoek. Dan vormt de maximale beslistermijn van 8 weken (met eventuele verdaging) geen drempel om tot een zorgvuldig afgewogen geheel te komen. Het ontwerp kan dan, indien nodig, meerdere malen worden aangepast zonder de druk van een fatale termijn.

4.6 Antenne-installatie

Mobiele telefonie is niet meer uit de samenleving weg te denken; iedereen wil overal bereikt kunnen worden (bereik en capaciteit van de antennes zijn hierbij sleutelwoorden). Er moeten dan ook voldoende antennes met voldoende (zend)capaciteit zijn. Uitgangspunt is dat in de gemeente Montfoort een optimale dekkinggraad voor mobiele telefonie wordt bereikt.

Antenne-installaties dienen zoveel mogelijk te worden aangepast aan het karakter van de omgeving om te voorkomen dat het aangezicht in landschappelijk en/of stedenbouwkundig opzicht te veel wordt aangetast. Deze aanpassing kan bijvoorbeeld worden geoptimaliseerd door gebruikmaking van bestaande reclamemasten of zuilen, elektriciteitsmasten, schoorstenen, lichtmasten bij sportparken etc. Bij de plaatsbepaling binnen de bebouwde kom, en voor zover geen gebruik kan worden gemaakt van bestaande gebouwen of bouwwerken, verdient de plaatsing op bedrijfs- en kantoorlocaties en (grote) infrastructuurle voorzieningen de voorkeur. Middels de gestelde criteria wordt voorkomen dat er onevenredige landschappelijke en/of stedenbouwkundige verstoringen zullen ontstaan. Met site-sharing en roaming kan het aantal antennelocaties worden beperkt.

Op grond van de (bouw)regelgeving mag een vergunning overigens niet geweigerd worden om redenen van gezondheid. Ook kunnen aan de vergunning geen voorschriften worden verbonden die hierop betrekking hebben. Dit neemt niet weg dat veel bezwaren tegen antennes hierop zijn gebaseerd. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat hoe dichter de antennes bij de gebruikers staan, hoe lager de uitgezonden vermogens. Uit diverse onderzoeken zijn geen aanwijzingen voor negatieve korte termijn-effecten van GSM en UMTS-signalen op de gezondheid en het welbevinden gevonden. Over lange termijneffecten bestaat nog geen helderheid.

4.7 Installatie voor warmtekrachtkoppeling bij een glastuinbouwbedrijf

In deze wordt onder een warmtekrachtkoppeling verstaan: de gecombineerde opwekking van warmte en elektriciteit of mechanische energie door verstoking van een brandstof, waarvan de warmte nuttig gebruikt wordt, anders dan voor de productie van elektriciteit. Naar redelijkheid en billijkheid, rekening houdend met de feiten en omstandigheden, moet worden geoordeeld of deze afwijking van het bestemmingsplan mogelijk is. Bij elke aanvraag dient goed te worden gemotiveerd waarom een afwijking nodig is. Ook dient de afwijking zorgvuldig onderbouwd te worden.

4.8 Installatie voor duurzame energie bij een agrarisch bedrijf

Artikel 5 lid 2, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet luidt als volgt: 'Bij ministeriële regeling kunnen afvalstoffen of reststoffen, categorieën afvalstoffen of reststoffen of eindproducten van bij die regeling omschreven bewerkingsprocédés worden aangewezen, indien er naar het oordeel van Onze Minister geen landbouwkundige en milieukundige bezwaren bestaan dat deze stoffen als meststof worden verhandeld of bij de productie van meststoffen worden gebruikt.'

Naar redelijkheid en billijkheid, rekening houdend met de feiten en omstandigheden, moet worden geoordeeld of deze afwijking van het bestemmingsplan mogelijk is. Bij elke aanvraag dient goed te worden gemotiveerd waarom een afwijking nodig is. Ook dient de afwijking zorgvuldig onderbouwd te worden.

4.9 Evenementen

Op dit moment heeft de gemeente Montfoort geen beleidsregels inzake evenementen. Indien beleidsregels inzake evenementen worden vastgesteld kunnen deze onverkort worden toegepast en onderdeel uitmaken van de onderhavige beleidsregels.

4.10 Wijzigen gebruik bouwwerken

Hier gaat het om een functiewijziging van een bouwwerk. Ook hiervoor geldt dat het vrijwel ondoenlijk is om hiervoor gedetailleerde en algemeen geldende beleidsregels vast te stellen omdat de omstandigheden waarin het verzoek om een functiewijziging zich kan voordoen, zeer divers kunnen zijn. Bovendien is er altijd sprake van maatwerk.

De wetgever heeft het over een bouwwerk. Dat zijn dus alle denkbare bouwwerken; van een verkeersbord of een zendmast tot aan een schuurtje- of een gemeentewerf. De wetgever verdeelt bouwwerken in twee categorieën:

- gebouwen en
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Gebouwen

Er dient een dringende noodzaak te zijn om van deze afwijking gebruik te kunnen maken. Hier zal naar redelijkheid en billijkheid, rekening houdend met de feiten en omstandigheden, moeten worden geoordeeld of er een dringende noodzaak is en daarmee een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk

is. Bij elke aanvraag dient goed te worden gemotiveerd waarom een afwijking nodig is. Ook dient de afwijking zorgvuldig onderbouwd te worden.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Er zijn zeer diverse bouwwerken die geen gebouwen zijn. De functie die zij hebben is eveneens zeer divers. De functie van een beeldhouwwerk of kunstwerk is om de visuele beleving te prikkelen en daarbij gevoelens van behagen of onbehagen op te roepen. De functie van een erfafscheiding is om het grensgebied tussen twee verschillende kadastrale percelen te markeren. De functie van een lantaarnpaal is om een bepaald gebied daaronder te verlichten. De functie van een hoogspanningsmast is om elektriciteitsleidingen te dragen.

Zover de fantasie reikt zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te benoemen met de heel specifieke functie daarvan. Het kenmerk van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is dus dat zij ontworpen zijn voor een heel specifieke functie en nagenoeg niet geschikt zijn voor een andere functie.

Natuurlijk is het denkbaar om een zendmast te gebruiken als een vlaggenmast. Omgekeerd ligt het minder voor de hand. Wat wel vaak voorkomt is dat een lantaarnpaal wordt voorzien van een lichtreclame. Volgens vaste jurisprudentie krijgt die lantaarnpaal er dan een functie bij. Dat kan dan in strijd zijn met een bestemmingsplan. De lantaarnpaal is ook onmiddellijk niet meer vergunningsvrij. Om alle triviale discussie over functiewijzigingen van bouwwerken geen gebouwen zijnde te weren, is het praktisch om juist geen afwijking van het bestemmingsplan toe te staan.

Uit de toelichting van het Bor, wijziging per 1 november 2014, blijkt het volgende:

Met deze wijziging is artikel 4, onderdeel 9, van bijlage II opnieuw vastgesteld. De wijziging heeft betrekking op de mogelijkheid om aan bestaande gebouwen (al dan niet tijdelijk) een andere functie te geven. Onder meer door het laten vervallen van de beperking dat de oppervlakte niet meer dan 1.500 m² mag bedragen, kunnen meer aanvragen om een omgevingsvergunning voor dergelijke gebruikswijzigingen met de reguliere procedure worden afgewikkeld. Gezien in samenhang met de in artikel I, onderdeel M, onder 6, onder a, opgenomen wijziging van artikel 5, eerste lid, van bijlage II, ingevolge waarvan het bij de toepassing van dit onderdeel van artikel 4 niet langer een belemmering vormt dat het aantal woningen toeneemt, wordt op deze wijze onder meer voorzien in de behoefte om snel een besluit te kunnen nemen over de toelaatbaarheid van (al dan niet tijdelijke) bewoning van leegstaande (kantoor)gebouwen, bijvoorbeeld met het oog op het tegengaan van kraken. Dergelijke gebouwen hebben veelal een grotere oppervlakte dan hiervoor genoemd.

4.11 Gebruik van een recreatiewoning voor bewoning

In de gemeente Montfoort zijn, voor zover bekend, geen recreatiewoningen aanwezig. Het formuleren van beleidsregels kan om die reden op dit onderdeel achterwege blijven.

4.12 Hardheidsclausule

De afwijkingsmogelijkheden in het algemeen en de hardheidsclausule in het bijzonder dienen met terughoudendheid te worden toegepast. Het spreekt daarbij vanzelf dat toepassing van de hardheidsclausule uiterst zorgvuldig dient te worden gemotiveerd.

Als eerste uitgangspunt geldt: Het bestuur handelt overeenkomstig de beleidsregel. Het vastleggen van beleidsregels heeft tot gevolg dat het college van burgemeester en wethouders handelt overeenkomstig de uitgangspunten die in dit beleid zijn geformuleerd en dat ook derden daarop moeten kunnen vertrouwen.

Als tweede uitgangspunt geldt: Behoudens bijzondere omstandigheden.

Er kunnen altijd bijzondere omstandigheden zijn die bij toepassing van het vastgestelde beleid in een concreet geval tot onevenredige hardheid kunnen leiden. In het algemeen zal er een beroep op de hardheidsclausule kunnen worden gedaan indien:

- Er bijzondere omstandigheden kunnen worden aangevoerd die tot medewerking in afwijking van het beleid noodzakelijk zijn en er geen redelijke alternatieven bestaan om hierin te voorzien, mits de ruimtelijke consequenties beperkt blijven en geen (ongewenste) precedentwerking hoeft te worden gevreesd;
- Als de aanvraag weliswaar niet binnen het geldende beleid past, maar een beleidswijziging als gevolg van het verzoek in de rede ligt;
- Een aanvraag weliswaar past binnen de in dit beleid neergelegde uitgangspunten maar dat, gelet op de bijzondere omstandigheden van het geval, er geen medewerking dient te worden verleend. Voorkomen dient te worden dat de in de beleidsregels neergelegde uitgangspunten als een recht worden toegepast.

Aan ieder afwijkingsbesluit gaat een belangenafweging vooraf die in een concreet geval, zelfs als het verzoek past binnen de in dit beleid opgenomen randvoorwaarden, tot weigering van het ontheffingsverzoek kan leiden. Onderkend moet worden dat elk beleid onvoorziene neveneffecten kan hebben. Met een beroep op de hardheidsclausule kunnen onvoorziene onaanvaardbare gevolgen van beleidsregels worden voorkomen.

Indien de hardheidsclausule wordt toegepast of in afwijking van de in de beleidsregels opgenomen criteria geen medewerking aan een aanvraag wordt verleend, wordt zowel de aanvraag als de voorgenomen beleidswijziging aan het college voorgelegd. Periodiek wordt het beleid geëvalueerd en wordt, indien nodig, een integraal aanpassingsvoorstel aan het college voorgelegd.