

Kruiselgevallenbeleid gemeente Rheden 2017

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rheden d.d. 1 september 2017;

gelet op:

artikel 8:81 e.v. van de Algemene wet bestuursrecht;
artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;
artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

b e s l u i t :

vast te stellen de beleidsregel '**Kruiselgevallenbeleid gemeente Rheden 2017**'

Artikel 1 Algemene bepalingen

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning in afwijking van een bestemmingsplan of beheersverordening alleen verlenen als een aanvraag voldoet aan het in artikel 2 van deze beleidsregel bepaalde en in ieder geval aan de volgende criteria, voor zover van toepassing op de specifieke aanvraag:
 - a. de aanvraag in strijd is met wet- en regelgeving en daardoor vervolgens niet uitvoerbaar is;
 - b. de aanvraag in strijd is met het gemeentelijke beleid zoals vastgelegd in nota's en visies (Welstandsnota, beeldkwaliteitsplan, LOP, structuurvisie, beleid klimaatanpak/duurzaamheid) en de uitvoering van beleid/een bestemmingsplan dat in voorbereiding is doorkruist;
 - c. de aanvraag in strijd is met milieuzonering zoals dat is vastgelegd in de VNG-uitgave *Bedrijven en milieuzonering dan wel vastgelegd in gemeentelijk beleid*;
 - d. het bouwplan ten koste gaat van parkeergelegenheid op het perceel, tenzij op het bijbehorende terrein voldoende parkeergelegenheid voor (vracht)auto's wordt aangelegd, een en ander volgens het vastgestelde gemeentelijke parkeerbeleid. Niet alleen het aantal en de bruikbaarheid van de parkeergelegenheid zijn bepalend, de situering zal ook getoetst worden op een goede beeldkwaliteit;
 - e. de aanvraag voor onevenredige aantasting zorgt van de bezonning en privacy van aangrenzende gronden;
 - f. de aanvraag voor een of meer belanghebbende(n) gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding met de beleidsregels te dienen doel¹ (¹ hier kan worden gedacht aan aspecten betreffende de sociale leefomgeving);
 - g. de aanvraag geen onevenredige afbreuk doet aan de stedenbouwkundige structuur en/of het straatbeeld, voor zover er sprake is van een bouwactiviteit;
 - h. er sprake is van evidente privaatrechterlijke belemmeringen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere voorschriften verbinden aan de vergunning met het oog op een goede ruimtelijke ordening.
3. De vergunningsprocedure wordt pas gestart nadat met de aanvrager een planschadeverhaalovereenkomst is gesloten, tenzij het aanbieden voor een overeenkomst niet nodig wordt geacht.
4. Voor de wijze van meten en begrippen geldt hetgeen wat van toepassing is in het bestemmingsplan in combinatie met hetgeen het Besluit omgevingsrecht hieromtrent regelt.
5. Bij bijzondere omstandigheden kunnen burgemeester en wethouders besluiten om in afwijking van de hierna volgende specifieke regels een vergunning te verlenen, als de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Bijzondere bepalingen

In aanvulling op de voorschriften genoemd in artikel 1 kunnen burgemeester en wethouders vergunning verlenen voor de activiteiten als bedoeld in artikel 4 bijlage II Besluit omgevingsrecht (1 t/11) indien aan de hierna genoemde voorwaarden wordt voldaan:

1. Met betrekking tot de toepassing van artikel 4 bijlage II onder 1 Besluit omgevingsrecht worden geen nadere voorwaarden gesteld.

2. Met betrekking tot de toepassing van artikel 4 bijlage II onder 2 Besluit omgevingsrecht worden geen nadere voorwaarden gesteld.
3. Met betrekking tot de toepassing van artikel 4 bijlage II onder 3 Besluit omgevingsrecht geldt dat een erf- en/of perceelsafdeling binnen de bestemmingen Wonen en Buitenplaats alleen toegestaan is, voor zover:
 - het bouwperceel een oppervlakte heeft van ten minste 1.500 m²; en
 - op het bouwperceel een vrijstaand hoofdgebouw is gerealiseerd; en
 - het hoofdgebouw ten minste bestaat uit één bouwlaag met een kap c.q. bovenbouw;
 - de verhoging van de afdeling niet in strijd is met de stedenbouwkundige waarden² (dergelijke bestemmingen zitten in nog niet geactualiseerde bestemmingsplannen), stedenbouwkundig waardevolle zone en tuinbestemmingen die in het bestemmingsplan zijn beschreven; en
 - door de plaatsing van de afdeling de verkeersveiligheid en/of de sociale veiligheid niet onaanvaardbaar wordt aangetast;
 - daarbij geldt voor de bestemming Wonen dat:
 - . de aanvraag betrekking heeft op een bestemming van een bouwperceel waarbinnen erf- en perceelsafdelingen niet hoger dan 1 meter zijn toegelaten;
 - . de afdeling niet hoger is dan 1,50 meter; en
 - . de afdeling voor ten minste 1/3 deel van het verticale vlak voor minimaal 50% transparant wordt uitgevoerd; en
 - . ten behoeve van toegangspoorten in afdelingen zijn constructies als poeren, pilaren, hekwerken en andere draaiende delen die verbonden zijn aan de constructie toegelaten tot een hoogte van 2 meter indien:
 - de toegangspoort ten minste 3 meter vanaf de erfgrans is teruggelegd op het bouwperceel;
 - de totale constructie niet breder is dan 4 meter; en
 - de onderlinge afstand tussen toegangsconstructies op hetzelfde bouwperceel ten minste 8 meter bedraagt.
- En dat voor het overige hier geen nadere voorwaarden worden gesteld.
4. Met betrekking tot de toepassing van artikel 4 bijlage II onder 4 Besluit omgevingsrecht worden geen nadere voorwaarden gesteld.
5. Met betrekking tot de toepassing van artikel 4 bijlage II onder 5 Besluit omgevingsrecht geldt dat deze alleen is toegestaan:
 - voor mobiele telecommunicatie als is voldaan aan de voorwaarden in de Notitie plaatsing antenne-installaties voor mobiele telecommunicatie. Het plaatsingsplan zoals dat in overleg tussen de gemeente en de providers is opgesteld is daarbij bepalend;
 - voor een zendamateur voor zover:
 - . de zendamateur beschikt over een Radio Amateur Station Licence en/of bewijs van registratie in het frequentieregister van het Agentschap Telecom; en
 - . de antenne-installatie wordt bevestigd aan de woning van de zendamateur en niet hoger is dan 15 meter.
6. Met betrekking tot de toepassing van artikel 4 bijlage II onder 6 Besluit omgevingsrecht worden geen nadere voorwaarden gesteld.
7. Met betrekking tot de toepassing van artikel 4 bijlage II onder 7 Besluit omgevingsrecht worden geen nadere voorwaarden gesteld.
8. Met betrekking tot de toepassing van artikel 4 bijlage II onder 8 Besluit omgevingsrecht worden geen nadere voorwaarden gesteld.
9. Met betrekking tot de toepassing van artikel 4 bijlage II onder 9 Besluit omgevingsrecht geldt:
 - a. Voor een afwijking met betrekking tot beroep of bedrijf aan huis dat deze alleen is toegestaan indien:
 - de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning, en naast de bewoner tegelijkertijd niet meer dan 1 persoon werkzaam is;

- de ruimte(n) waar de activiteit plaatsvindt niet groter is dan 50 m², gemeten vanaf de binnenzijde van (scheidings)muren;
 - buiten die ruimte(n) geen opslag plaatsvindt dan wel (een deel van) de beroeps- of bedrijfsactiviteiten wordt uitgeoefend, met uitzondering van activiteiten die verband houden met het uitoefenen van een bed and breakfast of gastouderschap;
 - de uiterlijke verschijningsvorm behouden blijft, en reclame-uitingen zich beperken tot een onverlicht oppervlakte van ten hoogste 0,5 m² en deze niet hoger wordt aangebracht dan tot 1,5 meter boven maaiveld;
 - het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
 - het beroep voldoet aan de definitie zoals opgenomen in de bij deze beleidsregels behorende bijlage respectievelijk de bedrijfsmatige activiteit is opgenomen in die bijlage;
 - voor een afwijking met betrekking tot woningbouwplannen, dan wel wooneenheden, kamerverhuur en andersoortige woonvormen gelden dat deze alleen zijn toegestaan indien uit een van geval tot geval te plegen afwijking blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke aansluiting op de bestaande omgeving;
- b. dat het vestigen van een amusements- of seksinrichting alsmede een horeca-inrichting in een woonomgeving niet mogelijk is.
10. Met betrekking tot de toepassing van artikel 4 bijlage II onder 10 Besluit omgevingsrecht wordt geen medewerking verleend.
11. Met betrekking tot de toepassing van artikel 4 bijlage II onder 11 Besluit omgevingsrecht geldt dat van geval tot geval de aanvraag wordt beoordeeld, waarbij de duur van de gewenste afwijking moet zijn onderbouwd.

Artikel 3 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de in hoofdstuk 2 genoemde specifieke regels indien:

- a. op de verbeelding (plankaart), is afgeweken van de standaardwerkwijze bij het vervaardigen van bestemmingsplannen, in die gevallen wordt dit verschil in mogelijkheden betrokken bij de overwegingen om af te wijken van het bestemmingsplan; en
- b. strikte toepassing van de beleidsregels voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zouden zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen. Dit is aan de orde aan een aantoonbaar maatschappelijke belang of andersoortig belang zodanig uitstijgt boven de ruimtelijke belangen die in dit beleid zijn vastgelegd.

Artikel 4 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregel treedt de dag na publicatie van de vaststelling in werking.
2. De beleidsregel 'Afwijkingenbeleid betreffende artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht 2014' wordt ingetrokken en dit treedt eveneens in werking een dag na publicatie.
3. Dit besluit wordt aangehaald als beleidsregel 'Kruimelgevallenbeleid gemeente Rheden 2017'.

Vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders d.d. 1 september 2017.

De Steeg, 1 september 2017
Burgemeester en wethouders voornoemd,
burgemeester.
secretaris.

Bijlage beleidsregels

Lijst van bedrijven als bedoeld in onderdeel 9

In onderstaande lijst zijn de bedrijven vermeld die bij een bedrijf aan huis toelaatbaar zijn in een vrijstaand bijgebouw of in de woning.

Activiteit	Randvoorwaarde
Kantoor	Alleen op afspraak
Reparatie van computer en consumenten artikelen, inclusief ondergeschikte detailhandel	Geen auto's, motorfietsen, bromfietsen, caravans en boten
Haar- en schoonheidsverzorging, inclusief ondergeschikte detailhandel	Alleen op afspraak Een pedicure of manicure valt hieronder. Sauna's, solaria enz. vallen hier niet onder net zo min als een hondentrimsalon
Webwinkels	Alleen opslag en verzending Een showroom, afgiftepunt en verkoop ter plekke is uitgesloten
Bieden van Bed & Breakfast	
Gastouder	Maximaal 6 kinderen Voldaan moet worden aan de kwaliteitseisen van de Wet kinderopvang. Op de aanmelding als gastouder moet positief zijn beslist
Autorijschool	Lesvoertuigen of aanhangwagens moeten op het bijbehorende terrein worden geparkeerd
Huiswerkbegeleiding	
Het geven van cursussen	

Beroep aan huis

Onder beroep aan huis wordt verstaan:

een juridisch, administratief, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig, therapeutisch of (para)medisch beroep, bed & breakfast, alternatieve geneeswijzen daaronder begrepen, of daarmee gelijk te stellen activiteiten die in een woning dan wel een (vrijstaand) bijgebouw worden uitgeoefend, inclusief ondergeschikte detailhandel.

Onder ondergeschikte detailhandel wordt verstaan:

detailhandel die voortvloeit uit een andere ter plaatse toegelaten bedrijfs- of beroepsactiviteit en daarmee een directe relatie heeft bijvoorbeeld omdat de producten ter plaatse worden vervaardigd of gebruikt, waarbij de detailhandel in ruimtelijk, functioneel en inkomensverwervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de bedrijfs- of beroepsactiviteit die qua aard, omvang en verschijningsvorm overwegend of nagenoeg geheel als zodanig herkenbaar blijft.

Algemene Toelichting

A Waarom nieuw beleid

1 Aanleiding

Sinds 1 oktober 2010 geldt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). In het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) wordt opgesomd in welke gevallen kan worden afgeweken van de regels van een bestemmingsplan. Per 1 november 2014 is het Bor gewijzigd.

Burgemeester en wethouders hebben vervolgens het Afwijkingenbeleid betreffende artikel 4 van bijlage II Bor 2014 vastgesteld. Dit beleid is op 15 januari 2015 gepubliceerd en op 16 januari 2015 in werking getreden.

Vergunningvrij en afwijkingsmogelijkheden

De Wabo bevat een regeling voor het vergunningvrij uitvoeren van bouwactiviteiten, maar kent ook bevoegdheden voor het afwijken van een bestemmingsplan (binnenplannen en buitenplannen).

In artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2° van de Wabo wordt de basis gelegd voor artikel 4 van bijlage II van het Bor.

Bij het Bor zijn bijlagen gevoegd. In Bijlage II staan in de artikelen 2 en 3 de activiteiten waarvoor geen vergunning is vereist.

Het voorliggende beleid heeft betrekking op artikel 4 van Bijlage II. In dat artikel staan de categorieën van gevallen waarvoor burgemeester en wethouders in afwijking van het bestemmingsplan (buitenplannen) een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik kunnen verlenen (kruimelgevallenregeling).

Afwijken met een kruimelgeval

Door toepassing van de kruimelgevallenregeling uit het Bor kan met een omgevingsvergunning afgevoerd worden van het geldende bestemmingsplan. Aanvragen tot toepassing van de kruimelgevallenregeling moeten per geval beoordeeld worden. Toepassing van deze regeling is een bevoegdheid, geen plicht. Iedere beslissing op een aanvraag moet deugdelijk gemotiveerd worden, zowel bij het toepassen van deze bevoegdheid als bij een weigering.

Om de beoordeling soepel te laten verlopen is in 2014 door het college van burgemeester en wethouders op een aantal onderdelen gemeentelijk beleid vastgesteld. De nationale kruimelgevallenregeling is ruimer dan dit gemeentelijk beleid. Het beleid is dus een inkadering van de mogelijkheden van de wetgeving op bepaalde onderdelen. Het college is hierbij het aangewezen orgaan, omdat toepassing van de kruimelgevallenregeling een bevoegdheid van het college is.

Herijking beleid

Op 1 juli 2016 is het Bor wederom gewijzigd. Tevens is beleid uit 2014 geëvalueerd. In de praktijk blijkt dat regelmatig de hardheidsclausule toegepast moet worden, omdat het beleid niet toereikend is voor de ingediende aanvraag c.q. voortoets. In het beleidsakkoord Rheden 2014-2018 'Samen in Rheden' is opgenomen dat de gemeente Rheden streeft naar vereenvoudiging en verduidelijking van de regels en procedures rondom de Wabo. Uitgangspunt is dat de landelijke regels worden gevolgd en er geen eigen regels worden toegevoegd. Dit alles maakt dat het gemeentelijke kruimelgevallenbeleid toe is aan een heroverweging. Het duurt nog enige tijd voordat de Omgevingswet in werking treedt en tot die tijd is een meer praktisch en hanteerbaar beleid voor de dagelijkse vergunningpraktijk wenselijk.

De hierna opgenomen beleidsregels zien toe op de wijze waarop burgemeester en wethouders gebruik zullen maken van de mogelijkheden zoals die opgenomen zijn in artikel 4 van Bijlage II van het Bor.

2 Noodzaak van een beleid

De Wabo biedt een wettelijke grondslag voor burgemeester en wethouders om in bepaalde gevallen, in afwijking van het bestemmingsplan, een omgevingsvergunning te verlenen. Zonder beleid moet van geval tot geval een afweging worden gemaakt en moet een ieder de mogelijkheid krijgen om zienswijzen tegen het ontwerpbesluit in te dienen. Dit is terug te voeren op het zorgvuldigheidsbeginsel zoals dat is vastgelegd in de Algemene wet bestuursrecht en jurisprudentie.

Als er beleid is vastgesteld, ook als daarbij geen nadere criteria ten opzichte van het landelijke beleid zijn gesteld, dan mag naar dit beleid worden verwezen. Dit betekent dat een aanvraag dan niet ter inzage gelegd hoeft te worden als het een bouwactiviteit betreft. Bij de gebruiksafwijking is er sprake van maatwerk en zal een terinzagelegging nog wel steeds wenselijk zijn. Dit houdt in dat er dan sprake is van een kortere procedure.

Het is daarom gewenst vast te leggen hoe burgemeester en wethouders zullen handelen. De wetgever verwacht ook van een bestuursorgaan dat de wijze waarop van een bevoegdheid gebruik wordt gemaakt, wordt vastgelegd. Ook gezien de fatale beslistermijn op aanvragen (teneinde omgevingsvergunning van rechtswege te voorkomen bij overschrijding van de beslistermijn) omgevingsvergunning en een consistente beoordeling van aanvragen, is een beleid wenselijk.

In deze beleidsregels wordt vastgelegd in welke gevallen burgemeester en wethouders meewerken aan een aanvraag die niet past binnen het bestemmingsplan maar wel binnen categorieën van gevallen die zijn opgesomd in artikel 4 van de bijlage II van het Bor.

Het voldoen aan de beleidsregels garandeert niet dat de omgevingsvergunning automatisch wordt verleend. Er geldt namelijk een algemeen afwegingskader dat zorgt voor een zorgvuldige belangenafweging. En een afwijking op grond van artikel 4 bijlage II Bor blijft een bevoegdheid (een kan-bepaling) en is geen moeten.

In de regel handelen burgemeester en wethouders volgens de beleidsregels. Daarbij geldt wel dat in bijzondere omstandigheden, als de gevolgen voor een belanghebbende onevenredig zijn in vergelijking met het doel van de beleidsregel, burgemeester en wethouders hiervan mogen afwijken (zie artikel 4:84 *Algemene wet bestuursrecht*). Deze afwijking van de beleidsregels is slechts bij uitzondering mogelijk.

Op 17 december 2014 heeft het college al beleidsregels vastgesteld. Na evaluatie van deze regels is gebleken dat het vastgestelde beleid te beperkend werkt, niet helemaal eenduidig is, en een aantal tegenstrijdigheden en definities bevat die niet meer overeenkomen met de geldende regelgeving.

Gelet op de bestuurlijke wenselijkheid om de landelijke regels rondom de Wabo niet teveel in te perken op gemeentelijk niveau, en gelet op de visie van college van burgemeester en wethouders en organisatie (zoals verwoord in het A3 jaarplan o.a. de mens is de maat) en gelet op de naderende Omgevingswet wordt het wenselijk geacht meer ruimte te kunnen bieden in het kruimelgevallenbeleid.

3 Actualisatie en digitale bestemmingsplannen

Actualisatie is elke 10 jaar aan de orde. In 2015 is opnieuw gestart met de actualisatie van bestemmingsplannen voor het gemeentelijke grondgebied. Deze actualisatie is in volle gang. Deze bestemmingsplannen worden opgesteld volgens de op 26 mei 2015 vastgestelde Nota standaardplanmethodiek dorpen Rheden 2015.

4 Uitvoeren van het beleid

Burgemeester en wethouders zijn het bevoegde bestuursorgaan. Op grond van het geldende mandaatbesluit is de teammanager Omgevingsplannen en Vergunningen bevoegd om in mandaat een omgevingsvergunning te verlenen inclusief de weigeringen.

De uitvoering van deze beleidsregels, inclusief het toepassen van de hardheidsclausule maakt daarvan onderdeel uit.

B Toelichting beleidsregels

Er wordt hier eerst ingegaan op de algemene regels en vervolgens op de specifieke regels.

1 Algemene bepalingen

Voor nieuwe ontwikkelingen wordt in principe een bestemmingsplan opgesteld indien medewerking resulteert in een goede ruimtelijke ordening. Uit jurisprudentie blijkt ook dat als een aanvaardbaar initiatief uitgevoerd kan worden met een afwijking, lees kruimelgeval, dat dit instrument dan voorgegaat op een bestemmingsplan. Het betreft dan een aanzienlijk kortere procedure. En bij een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan kan zo'n afwijking dan planologisch worden vertaald, indien nodig. Als aan een bestaand gebruik medewerking is verleend door een afwijking te verlenen, en daarvoor is nadien geen bestemmingsplan vervaardigd, dan geldt het onderliggende, geldende bestemmingsplan nog. Een afwijking zet namelijk niet de onderliggende bestemming opzij. Dat kan alleen bij een bestemmingsplanherziening.

Lid 1

- a. Getoetst zal worden of bijvoorbeeld de *Wet geluidhinder*, *Wet bodemverontreiniging*, *Wet milieubeheer* of de *Natuurbeschermingswet*, *Erfgoedwet* van toepassing is en zo ja, of voldaan wordt aan die wet dan wel bijvoorbeeld een ontheffing kan worden verleend of een hogere grenswaarde kan worden toegekend.
- b. De aanvraag moet passen binnen bestaand beleid. Daarbij moet gedacht worden aan bijvoorbeeld het structuurplan, het *Landschapsontwikkelingsplan*, het *wijkplan Velp-Zuid*, de *woonvisie*, *beleid Wonen, Welzijn en Zorg*, *beleid kamerverhuur* enz. Het is voorts niet gewenst mee te werken aan een verzoek dat betrekking heeft op een gebied waarvoor beleid in ontwikkeling is en wellicht de uitvoering van het beleid zal doorkruisen. Dit heeft namelijk tot gevolg dat de gewenste ontwikkeling ruimtelijk gezien niet aanvaardbaar is.
- c. In het kader van een ruimtelijke motivatie die hoort bij een afwijking is een milieutoets noodzakelijk. Aldus ontstaat evenwichtig ruimtelijk beleid. Derhalve is toetsing aan milieuzonering voorgeschreven. Deze toets waarborgt een goede ruimtelijke ordening.
- d. Het vergroten of veranderen van een functie kan leiden tot de verplichting om meer parkeergelegenheid op het bijbehorende terrein aan te leggen volgens de normen van het gemeentelijke parkeerbeleid. In het geval van bedrijven speelt ook de afwikkeling van het bevoorradingsverkeer en het parkeren door dat verkeer een rol bij de afweging. Niet alleen het aantal parkeerplaatsen en de bruikbaarheid daarvan is van belang, vooral bij grotere ontwikkelingen is de situering en inkleding van de parkeergelegenheid net zo van belang voor de vraag of medewerking wordt verleend.
- e. Het is in bestaand bebouwd gebied acceptabel dat door een aanvraag bijv. de privacy van omwonenden wordt geraakt (normaal maatschappelijk risico). Onevenredige aantasting is evenwel aanleiding om niet mee te werken. Indien hiertoe aanleiding bestaat zal de aanvrager bijvoorbeeld een bezonningsstudie moeten overleggen, waarin het verschil tussen medewerking volgens de mogelijkheden van het bestemmingsplan en medewerking in afwijking van het bestemmingsplan wordt getoond, voordat een besluit wordt genomen.
- f. Op grond van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht handelt een bestuursorgaan overeenkomstig een beleidsregel, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben

die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Dit houdt in dat in specifieke gevallen van het beleid kan worden afgeweken, mits er maar sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarom is er in het beleid een aparte hardheidsclausule toegevoegd.

- g. Niet de redelijkheid van het verzoek van aanvrager is het uitgangspunt voor medewerking, maar de vraag of het verzoek aansluit op het leidende stedenbouwkundige beeld en/of niet verstorend werkt op het straatbeeld, zoals dit onder andere is vastgelegd in het bestemmingsplan, in de beschrijving van de cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden, en in de Welstandsnota.
- h. In jurisprudentie is uitgemaakt dat er niet aan een afwijking kan worden meegewerkt als er sprake is van evidente privaatrechtelijke belemmeringen. Dit heeft te maken met het feit dat aan een afwijking een volledige belangenafweging ten grondslag ligt en dit soort aspecten dan ook een rol kunnen spelen.

Lid 2

Een concrete situatie kan aanleiding zijn om voorschriften te verbinden aan de afwijking die een goede ruimtelijke ordening moet waarborgen. Bij het toelaten van horecagelegenheden in de centrumgebieden kan bijvoorbeeld uit ruimtelijk oogpunt het vastleggen van openingstijden aan de orde zijn. Of de aanvrager moet bijvoorbeeld door middel van bebording verwijzen naar een niet direct duidelijke ligging van een parkeergelegenheid.

Lid 3

Bij burgemeester en wethouders kan, binnen de voorwaarden van de *Wet ruimtelijke ordening*, een verzoek om planschade worden ingediend indien een omgevingsvergunning wordt verleend voor het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Deze bepaling in de beleidsnota voorziet in het doorleggen van het risico dat bijvoorbeeld aan een omwonende een tegemoetkoming in de planschade moet worden betaald naar de aanvrager. Die krijgt een voordien te ondertekenen planschadeverhaalsovereenkomst aangeboden. De overeenkomst die wordt opgesteld is afgeleid van de overeenkomst die bij het vervaardigen van bestemmingsplannen wordt gehanteerd. Pas na het tekenen van de overeenkomst wordt de procedure gestart. Als van gemeentewege het risico (mede vanwege de drempels die in de *Wro* zijn ingebouwd) laag wordt ingeschat, dan kan worden afgezien van het aanbieden van deze overeenkomst.

Lid 4

Om onduidelijkheid te voorkomen over de wijze van meten wordt verwezen naar het desbetreffende bestemmingsplan en de landelijke regeling op dit gebied.

Lid 5

Zie hetgeen hierover is opgemerkt onder 1f.

Bijzondere bepalingen

Artikel 2

Lid 1 uitbreiding bijbehorend bouwwerk

Met de recente actualisatieslag wordt per perceel een afweging gemaakt en zijn de maximale bebouwingmogelijkheden vastgelegd. Daarbij is, waar dat aanvaardbaar is, ruimte geboden voor de uitbreiding van het hoofdgebouw. Het maximale oppervlak aan bijgebouwen is ook verhoogd. Daarnaast is in artikel 2 sub 3 van bijlage II van het *Bor* bepaald wat vergunning-vrij al is toegelaten (in afwijking van het bestemmingsplan).

Toch wordt een afwijkingmogelijkheid geboden voor de standaardhoogten die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. In de praktijk kan het voorkomen dat een bijbehorend bouwwerk gewenst wordt in de nabijheid van een gebouw met een hogere (goot)hoogte dan de thans vastgelegde maximale (goot)hoogte. Om een stedenbouwkundige en/of welstandstechnische reden kan het bouwplan voor deze afwijkingmogelijkheid in aanmerking komen.

Lid 2 Gebouwen t.b.v. infrastructurele of openbare voorziening

Voor zover zij niet binnen een bepaalde bestemming zijn toegelaten, wordt hier een mogelijkheid geboden om alsnog mee te werken.

Lid 3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Door de inwerkingtreding op 6 oktober 2010 van de 1e algehele herziening bestemmingsplannen, is voor de actuele bestemmingsplannen ook voorzien in een regeling voor erfafscheidingen in de bestemming Wonen.

In de recente actualisatieplannen wordt bij rechte op dit gebied het nodige toegestaan. Dit betreft een vertaling van de gemeentelijke notitie op het gebied van erf- en perceelsafscheidingsen. Echter nog niet alle plannen zijn geactualiseerd en daarom is deze regeling voorlopig nog nodig, maar zal in de loop der tijd door de afronding van de actualisatieslag overruled worden. Het is dus een invulling voor een tijdelijk hiaat in de planologische regelingen.

Lid 4 Dakkapel, dakopbouw of soortgelijke uitbreiding van een gebouw

Gelet op de algemene toetsingscriteria en het blijven voldoen van een omgevingsvergunning aan Bouwbesluit, welstand en de redelijke eisen van welstand zijn nadere criteria hier niet nodig.

Lid 5 Antenne-installaties tot een hoogte van 40 meter

Vergunningvrij bouwen van dergelijke installaties is geregeld in artikel 2 van Bijlage II van het Bor. Alleen voor mobiele telecommunicatie wordt nog een afwijkmogelijkheid geboden. Dit is aanleiding om op te merken dat voldaan moet worden aan de *Notitie plaatsing antenne-installaties voor mobiele telecommunicatie*.

Lid 6 Installatie bij een glastuinbedrijf voor warmtekoppeling

Voor zover zich een glastuinbouwbedrijf in de gemeente zou vestigen, wordt dit door middel van milieuregelgeving al afgebakend.

Lid 7 Installatie bij een agrarisch bedrijf voor duurzame energie uit uitwerpselen

Wanneer een agrarisch bedrijf is toegelaten dan wordt dit door middel van milieuregelgeving al afgebakend.

Lid 8 Niet ingrijpende herinrichting van openbaar gebied

Voor zover het niet binnen een bepaalde bestemming zijn toegelaten, wordt hier een mogelijkheid geboden om alsnog mee te werken.

Lid 9 afwijkend gebruik

In de actuele bestemmingsplannen zijn ruime toepassingsmogelijkheden binnen een gegeven bestemming geformuleerd. Dit is ruimtelijk afgewogen. Het herzien van de bestemming heeft ook vanwege het actueel houden van de bestemmingsplannen de voorkeur. Voor omwonenden geldt dan niet meer dat naast het gevraagde gebruik ook nog het ruime gebruik in overeenstemming met het bestemmingsplan mogelijk is.

Er worden twee situaties onderscheiden.

- Beroep of bedrijf aan huis

In 2009 is een ontheffingenbeleid geformuleerd voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf in een vrijstaand bijgebouw. Aldus werden de mogelijkheden in de geactualiseerde bestemmingsplannen verruimd. In nadien vervaardigde bestemmingsplannen is de inhoud van dat beleid direct opgenomen in de regels van de bestemming Wonen.

Dit beleid wordt thans opgenomen in onderhavige beleidsregel zodat deze mogelijkheid ook van toepassing is waar de planologische vertaling nog niet heeft plaatsgevonden in het kader van de actualisatieslag. Maar zal in de loop der tijd door de afronding van de actualisatieslag overruled worden. Het is dus een invulling voor een tijdelijk hiaat in de planologische regelingen.

- Overige afwijkingen

Van geval tot geval wordt afgewogen welk gebruik in een bepaalde omgeving aanvaardbaar is. Als voorbeeld voor een afwijking die aan de orde kan komen, wordt hier genoemd het vestigen van een horecabedrijf in een leegstaand winkelpand. Het zal duidelijk zijn dat medewerking eerder voor de hand ligt bij een winkel in een centrumgebied dan bij een verspreid gelegen winkel in een duidelijke woonomgeving. Aan een eventuele medewerking kunnen voorwaarden worden verbonden, bijvoorbeeld dat de openingstijden van daghoreca gelden.

Vanzelfsprekend dient hier ook te worden voldaan aan de detailhandelsvisie, maar dat is geregeld bij de algemene regels onder A.

Daarnaast valt te denken aan het toevoegen van een aanverwant gebruik aan een functie die legaal wordt uitgeoefend. Bij aanverwante functies moet worden gedacht aan een horeca-ondernemer die ook een cateringbedrijf wil beginnen of de mogelijkheid wenst om kookworkshops te geven. Dergelijke functies vallen onder een andere bestemming doch gezien de samenhang kan een afwijking in de rede liggen. Dat zelfde geldt voor het verkopen van ter plaatse vervaardigde goederen in een beperkte ruimte van het bedrijf. Of voor een verzorgings- of buurthuis dat een nieuwe dienst wil aanbieden waarin het bestemmingsplan niet voorziet.

Dit aanvullende gebruik zal ondergeschikt moeten blijven. Aldus kan wel worden ingespeeld op maatschappelijke of bedrijfseconomische ontwikkelingen.

Gezien het primaat van het bestemmingsplan zal bij een ingrijpender afwijking, eerder een herziening van het bestemmingsplan aan de orde zijn.

Niet toelaatbare functies

Het vestigen van een seksinrichting of een amusementsinrichting komt niet in aanmerking voor afwijking volgens deze beleidsregels. In de bestemmingsplannen is in het kader van het prostitutiebeleid aangegeven waar, na het verlenen van een binnenplanse vrijstelling, de vestiging van een seksinrichting is toegelaten. Ook horecagelegenheden hebben gezien hun o.a. afwijkende openingstijden evenals amusementsbedrijven -meer- invloed op de omgeving. In de bestemmingsplannen worden horecagelegenheden daarom expliciet aangeduid. Met deze beleidsregels wordt hierop aangesloten.

Lid 10 Het gebruik van een recreatiewoning voor bewoning

Bij de komst van deze regeling in het Bor is aangegeven dat als een gemeente eigen beleid heeft op het gebied van permanente bewoning van recreatiewoningen dat beleid kan blijven gelden. Dat is tot op heden ook steeds het standpunt geweest. Deze regeling is destijds opgesteld voor gemeenten die nog niet actief waren op dit gebied en er zodoende van rijkswege een regeling in het leven is geroepen. Aangezien Rheden op 21 december 2004 al Aanpak permanente bewoning recreatieverblijven Gemeente Rheden heeft vastgesteld is nader beleid op dit onderdeel niet nodig en niet wenselijk.

Lid 11 Tijdelijke afwijking

Dit betreft een vertaling van de oude tijdelijke afwijking en is later aan het Bor toegevoegd. Hiervoor worden geen nadere criteria gesteld, zodat maatwerk mogelijk is. Dit betekent dus wel dat een aanvraag voor een dergelijke activiteit ter inzage moet worden gelegd waarbij de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen wordt geboden.

Artikel 3 Hardheidsclausule

Deze hardheidsclausule dient ertoe om in te kunnen spelen op (on)bewuste verschillen ten opzichte van de standaardwerkwijze. Dit kan ten voordele of ten nadele van de aanvrager werken. Mogelijk kan alsnog medewerking worden verleend door af te wijken van de specifieke regels, indien een maatschappelijk of ander belang zoveel zwaarder weegt dan de ruimtelijke belangen die zijn vastgelegd in onderhavig beleid.

Nu op de bouwonderdelen wordt aangesloten bij de landelijke maatstaven, zal het toepassen van de hardheidsclausule in de praktijk zelden worden toegepast. Als een ontwikkeling niet binnen deze bouwregels past, dan is er geen sprake meer van een kruimelgeval en zal een van de andere planologische instrumenten toegepast moeten worden, indien medewerking wenselijk is.

Gedacht kan dan worden aan een bestemmingsplanherziening of een Waboprojectbesluit.

Daarnaast kunnen burgemeester en wethouders wettelijk afwijken van een beleidsregel. En wel in die gevallen dat het te dienen doel van een beleidsregel wegens bijzondere omstandigheden onevenredige gevolgen heeft voor een belanghebbende.