



## Wabo Afwijkingenbeleid Velsen 2019

beleid inzake de toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, betreffende de mogelijkheden tot het afwijken van het bestemmingsplan bij 'kruimelgevallen'

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Velsen op 9-7-2019. Het beleid is na publicatie op 18-7-2019 op de daaropvolgende dag in werking getreden.

### TOELICHTING

Deze beleidsnotitie beperkt zich tot de afwijkingprocedure ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo, de zogenaamde kruimelgevallen. De notitie vervangt het op 24 april 2012 door het college vastgestelde 'WABO Afwijkingenbeleid Velsen 2012'.

#### Inleiding

Sinds 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van kracht. De Wabo biedt het college de mogelijkheid om, voor een gelimiteerd aantal gevallen die zijn beschreven in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. De inwerkingtreding van de Wabo en het Bor in 2010 heeft eerder aanleiding gegeven om het bestaande beleid te herzien en af te stemmen op de nieuwe wet- en regelgeving. Op 1 november 2014 is het Bor opnieuw aangepast. Vanwege de gewijzigde wetgeving, maar ook vanwege voortschrijdend inzicht is het wenselijk het huidige beleid te actualiseren. Ook sluit het beleid nu beter aan bij de Welstandsnota 2015.

Deze notitie is een beleidsregel als bedoeld in artikel 4:81 Awb. Onder een beleidsregel wordt verstaan: 'een bij besluit vastgestelde algemene regel, niet zijnde een algemeen verbindend voorschrift, omtrent de afweging van belangen, de vaststelling van feiten of de uitleg van wettelijke voorschriften bij het gebruik van een bevoegdheid van een bestuursorgaan' (artikel 1:3, lid 4 van de Awb).

#### Afwijken van het bestemmingsplan

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening is het belangrijk om duidelijke kaders te hebben waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Het bestemmingsplan is, in ieder geval totdat de Omgevingswet in werking treedt, nog steeds het instrument bij uitstek waarin het ruimtelijke beleid voor de gemeente vastgelegd wordt. Actuele bestemmingsplannen maken niet alleen gewenste nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar geven de burger en ondernemer ook de nodige rechtszekerheid doordat het duidelijkheid verschaft over de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van gronden. Het bestemmingsplan biedt de burger daarnaast ook bescherming tegen, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening bezien, ongewenste ontwikkelingen in zijn of haar woon- en leefomgeving. Daarbij wordt door middel van globaal bestemmen zoveel mogelijk flexibiliteit voor de burger geboden. Ondanks dat bestemmingsplannen geactualiseerd worden, zullen veranderende behoeften en wensen van de burger toch regelmatig tot verzoeken om af te mogen wijken van het bestemmingsplan blijven leiden. Het is daarom wenselijk een beoordelingskader te hebben voor deze verzoeken.

#### Doelstelling en functie beleid

De Algemene wet bestuursrecht (Awb, artikel 4:81, lid 1) geeft het college de mogelijkheid beleid vast te stellen hoe met afwijkingen zoals bedoeld in artikel 2:12, lid 1 sub a onder 2 van de Wabo moet worden omgegaan. Om de doorlooptijd van een vergunningaanvraag te versnellen en gelijke gevallen gelijk te kunnen behandelen is het wenselijk om ten behoeve van deze afwijkingbevoegdheid beleidsregels vast te stellen. De beleidsregels hebben tot doel om bij concrete verzoeken af te wijken van het bestemmingsplan en (al dan niet met een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen) een afwegingskader te bieden waarmee sneller een oordeel over de wenselijkheid en aanvaardbaarheid van het verlenen van medewerking kan worden gevormd. Daarnaast wordt met de beleidsregels beoogd de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid te bevorderen. De rechtszekerheid wordt vergroot doordat beleidsregels het college dwingen overeenkomstig de beleidsregel te handelen (artikel 4:82 Awb). Als de beleidsregel voor één of meer belanghebbenden gevolgen zouden hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen kan het college besluiten af te zien van toepassing van de beleidsregels (artikel 4:84 Awb).

#### Reikwijdte van dit beleid

Op grond van de Wro en het bestemmingsplan is het verboden zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. Daarnaast wordt een omgevingsvergunning in beginsel geweigerd als de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan. Echter, wanneer de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, moet de aanvraag tevens worden gezien als een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning kan dus pas worden geweigerd als de vergunningverlening met toepassing van de afwijkingmogelijkheden niet mogelijk is (artikel 2.10 lid 2 Wabo).



Er zijn drie mogelijkheden om van het bestemmingsplan af te wijken:

1. de binnenplanse afwijking (in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid);
2. de zogenaamde 'planologische kruimelgevallen' (de reguliere procedure via B&W);
3. het Wabo projectafwijkingsbesluit (de uitgebreide procedure via de gemeenteraad).

#### **Reguliere voorbereidingsprocedure**

De Wabo kent de reguliere en de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Voor de omgevingsvergunning ex artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo, voor gevallen als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° Wabo, geldt de reguliere voorbereidingsprocedure.

#### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

In art. 3.1.6. Bro zijn bij planologische functiewijzigingen (bijv. een bedrijfspand wordt omgebouwd tot kantoor) specifieke motiveringsvereisten opgenomen. Voor de planologische kruimelgevallen, waar de voorliggende beleidsnotitie in voorziet, is op grond van artikel 5.20 Bor de ladder voor duurzame verstedelijking echter niet van toepassing.

#### **Algemene toetsingsaspecten**

Sommige verzoeken om afwijking zijn niet rechtstreeks vergunbaar op grond van de regels die in dit afwijkingenbeleid zijn opgenomen. In die gevallen vindt, teneinde een goede ruimtelijke ordening te kunnen waarborgen, een afweging plaats op functioneel en ruimtelijk gebied. Hierbij is aandacht voor onderstaande algemene aspecten:

- bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de sociale veiligheid;
- parkeerbeleid;
- verkeerskundige aspecten zoals benoemd in het Lokaal Verkeer- en Vervoersplan (LVVP);
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de belevingswaarde van groen en water;
- goed waterbeheer;
- bouwvorm en/of beleving van beeldbepalende panden;
- monumentale panden, beschermde dorpsgezichten en hun directe omgeving;
- cultuurhistorische waarden (archeologie, historische- stedenbouwkunde en geografie).

## **REGELS**

Begrippen

#### **Balkonbeglazingssysteem**

Een beglazingssysteem dat geopend en gesloten kan worden, waarbij het balkon en de ruimte daarboven wind- en waterdicht kan worden gemaakt.

#### **Bebouwde kom**

De bebouwde kom zoals vastgelegd in de Bouwverordening Velsen.

#### **Bed & breakfast**

Een kleinschalige overnachtings- en verblijfsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt binnen bestaande gebouwen, zoals bedoeld in het op het moment van de aanvraag geldende beleid 'Bed & breakfast'.

#### **Bouwblok**

Een aan alle zijden door straten en wegen begrensde groep gebouwen, die een stedenbouwkundige eenheid vormt.

#### **Dakkapel**

Een uitbouw op een hellend dakvlak.

#### **Dakopbouw**

Een toevoeging aan de bouwmasa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.

#### **Erker**

Een kleine toevoeging van ten hoogste één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, meestal uitgevoerd in hout en glas.

#### **Groendrager**

Een transparant hekwerk waarop groen (zoals klimop) kan groeien.

#### **Hotel**

Een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies per nacht met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse.

#### **Lichte horeca**

Horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Dit zijn bedrijven zoals een broodjeszaak, croissanterierie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, tearoom en traiteur, hotels uitgezonderd.

#### **Portaal**

Uitgebouwde afgesloten ruimte die fungeert als hoofdingang van de woning.

#### **Precedent**



Een gebeurtenis (verleende vergunning) waarop men zich kan beroepen als een nieuw dergelijk geval zich voordoet om er hetzelfde gevolg aan te geven.

#### **Rolcontainer**

Afvalcontainer, zoals verstrekt en vereist door de lokale afvalverwerker, ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval.

#### **Transparant hekwerk**

Een hekwerk (of rasterwerk bij groendragers) met een open structuur van minimaal 70 %, zodat deze het doorzicht niet belemmert.

#### **Voorgevelrooilijn**

De lijn die samenvalt met de voorgevel(s) van een hoofdgebouw en met het denkbeeldige verlengde daarvan.

#### **Wonen**

Huisvesten met vast karakter.

#### **Woning**

Een gebouw of een gedeelte daarvan (zoals bijvoorbeeld boven een winkel), bestaande uit een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

#### **Regels inzake afwijkingen van het bestemmingsplan**

### **Artikel 1 - bijbehorende bouwwerken op achtererfgebied**

Op het achtererfgebied worden uitsluitend vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken toegestaan en kelders zoals bedoeld in art. 2.

Toelichting: de bestemmingsplannen bieden reeds ruime mogelijkheden voor bebouwing van het achtererf. Daarnaast biedt het Bor vergunningvrij zeer ruime mogelijkheden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken op het achtererfgebied. Om dichtslibben van achtererven te voorkomen is het niet wenselijk via de kruimelafwijking nog meer bebouwing toe te staan.

Kelders zijn specifieke bijbehorende bouwwerken, aangezien deze zich in de grond bevinden. Hiervoor zijn aparte regels gesteld. De realisatie van mantelzorgwoningen is in een bestaand of nieuw gebouw onder bepaalde voorwaarden vergunningsvrij. Deze regeling is afdoende, het is niet nodig extra mogelijkheden te bieden. Het vergunnen van dergelijke situaties zou kunnen leiden tot het impliciet vergunnen van een tweede woning, hetgeen niet wenselijk is.

### **Artikel 2 - kelders**

Voor het realiseren van kelders bij grondgebonden woningen geldt:

- a. het gebruik van de kelder moet passend zijn binnen de bestemming;
- b. de kelder wordt gerealiseerd onder het hoofdgebouw;
- c. de kelder is niet van buitenaf toegankelijk;
- d. de maximale bouwdiepte is 3,5 m;
- e. ten behoeve van daglichttoetreding en ventilatie mogen ramen met een koekoek worden aangebracht;
- f. koekoeken en ventilatieopeningen mogen op een afstand van maximaal 0,6 m uit de gevel worden aangebracht, en hebben een maximale hoogte van 0,10 m;
- g. er dient een geohydrologisch onderzoek te zijn uitgevoerd waaruit blijkt dat de aanleg van de kelder geen nadelige gevolgen heeft. Hierbij moet minimaal het volgende worden onderzocht:
  - de gevolgen van de kelder op het grondniveau en de grondwaterstroming;
  - de grondwatersituatie tijdens de aanlegfase;
  - de mate van verstoringen van waterscheidende grondlagen, zowel tijdens als na de aanleg;
- h. er dient een positief advies van het waterschap afgegeven te zijn.

Toelichting: kelders kunnen het woongenot vergroten zonder dat het aanzicht van de straat wordt aangetast. Hierbij is het wel belangrijk dat de gevolgen voor de omgeving beperkt blijven. Doordat het volume van het gebouw verder wordt vergroot leidt dit vaak tot intensiever gebruik. Om kelders ondergeschikt te houden aan het hoofdgebouw worden deze niet toegestaan onder bijgebouwen of aan- of uitbouwen. Ook is belangrijk dat er geen geohydrologische (grondwater gerelateerde) problemen voor de omgeving worden veroorzaakt. Kelders kunnen namelijk effecten hebben op ondergrondse waterstromingen.

### **Artikel 3 - zwembaden**

Voor het realiseren van zwembaden bij grondgebonden woningen geldt:

- a. uitsluitend in het achtererfgebied;
- b. de maximale bouwdiepte is 3,5 m;
- c. de minimale afstand vanaf de badrand tot de perceelgrens is 3,0 m;



- d. er is door onderzoek aangetoond dat er geen geohydrologische problemen voor de omgeving worden veroorzaakt;
- e. voor overdekte zwembaden dient de bovengrondse bebouwing passend te zijn binnen de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen.

Toelichting: zwembaden vergroten het woongenot. Om hinder voor omwonenden te beperken is ervoor gekozen om een minimale afstand van 3,0 m tot de perceelgrens in acht te nemen. Het is belangrijk dat er geen geohydrologische (grondwater gerelateerde) problemen voor de omgeving worden veroorzaakt. Zwembaden kunnen namelijk effecten hebben op ondergrondse waterstromingen. Eventuele overkappingen dienen in lijn met het bepaalde in artikel 1 in omvang te worden beperkt tot de maximale vergunningvrije mogelijkheden.

#### **Artikel 4 - bouwen van erkers en portalen**

Voor het realiseren van een erker of portaal bij grondgebonden woningen geldt:

- a. de maximale diepte is 1,5 m;
- b. uitgevoerd met een plat dak;
- c. niet hoger dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw en niet hoger dan het hoofdgebouw;
- d. de maximale breedte is 60% van de gevel met een maximum van 4 m;
- e. erkers en portalen kunnen in één uitbreiding worden gecombineerd;
- f. voor de voorgevel is maximaal 1 erker, portaal of combinatie hiervan toegestaan.

Toelichting: erkers en portalen zorgen voor een uitbreiding van het woongenot. Een erker dient ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw en hier functioneel deel van uit te maken, zodat het straatbeeld niet wordt aangetast. Het is niet wenselijk dat (bijna) de volledige voorgevel wordt uitgebouwd, waardoor in feite de voorgevelrooilijn opschuift. Een combinatie van erker en portaal is daardoor bij rijtjeswoningen meestal niet mogelijk. In dergelijke situaties is er keuze tussen alleen een erker of alleen een portaal.

#### **Artikel 5 – stallingen voor vervoermiddelen van mensen met een beperking**

Voor het realiseren van stallingen vóór de voorgevelrooilijn bij grondgebonden woningen, geldt:

- a. het bouwwerk is noodzakelijk voor de stalling van een vervoermiddel voor iemand met een beperking die woonachtig is op het perceel of belendende perceel van plaatsing;
- b. het bouwwerk wordt uitsluitend gebruikt voor het onder a. bedoelde doeleinde;
- c. bebouwing op het achtererf is niet mogelijk of omwille van bereikbaarheid geen reële optie;
- d. de afmetingen zijn afgestemd op het te stallen vervoermiddel en niet overbemeten.

Toelichting: voorzieningen (zoals een scootmobiel, driewieler of rolstoel) ten behoeve van de mobiliteit van mensen met een beperking zijn van maatschappelijk belang. Dergelijke voorzieningen moeten niet alleen droog gestald kunnen worden, maar een afgesloten stallingsruimte is vaak ook voorwaarde om voor dergelijke middelen in aanmerking te komen. De behoefte hieraan is als een urgente reden aan te merken op basis waarvan het afwijken van de standaard bebouwingsregels mogelijk moet zijn. In voorkomende gevallen wordt eerst onderzocht of de voorzieningen gerealiseerd kunnen worden binnen de kaders van het bestemmingsplan of de mogelijkheden van vergunningvrij bouwen. Als dit niet het geval is, kan onder voorwaarden bebouwing voor de voorgevelrooilijn worden toegestaan.

#### **Artikel 6 - rolcontainerombouwen**

Voor het realiseren van rolcontainerombouwen vóór de voorgevelrooilijn bij grondgebonden woningen, geldt:

- a. uitsluitend gebruikt ten behoeve van het stallen van rolcontainers voor eigen gebruik;
- b. bebouwing op het achtererf is niet mogelijk of omwille van bereikbaarheid geen reële optie;
- c. de afmetingen zijn afgestemd op de te stallen rolcontainer(s) en niet overbemeten.

Toelichting: door de HVC en de gemeente wordt voorgeschreven welke containers gebruikt moeten worden voor het afval. Niet alle percelen binnen de gemeente hebben een ontsluiting van de achtertuin. Om niet op en neer door het huis te hoeven rijden met de afvalcontainers worden deze vaak in de voortuin gestald. Op 28 juni 2016 is een motie ingediend door de gemeenteraad om ombouwen voor deze rolcontainers in de voortuin toe te staan.

#### **Artikel 7 - toegangspoorten in hekwerken/muurtjes tot 1 meter**

Voor het realiseren van toegangspoorten in hekwerken en muurtjes tot een hoogte van 1,0 m geldt:

- a. een toegangspoort is maximaal 1,0 m breder dan de aansluitende breedte van de oprit op het eigen perceel;



- b. de maximale hoogte van het hekwerk in de toegangspoort is 1,8 m;
- c. de toegangspoort is voorzien van maximaal twee steunpilaren met elk een maximale grondoppervlakte van 0,5 m<sup>2</sup> en een maximale hoogte van 1,8 m;
- d. het hekwerk in de poort is transparant uitgevoerd.

Toelichting: op het voor de voorgevelrooilijn gelegen terrein kunnen vergunningvrij muren of hekwerken tot 1,0 m hoogte worden gebouwd. In de praktijk blijkt bij percelen waar op eigen grond geparkeerd wordt de behoefte te bestaan om hier ook toegangspoorten ten behoeve van een inrit in te maken, voorzien van - al dan niet gemetselde - pilaren ter ondersteuning van het hekwerk in de poort. Hiervoor geldt dat de poort alleen de toegang tot het perceel betreft, met een functionele breedte die in relatie tot de inrit is vormgegeven. Ten opzichte van de totale erfafscheiding is de poort ondergeschikt in lengtemaat. Het hekwerk in de poort dient transparant (zie begrippenlijst) te worden uitgevoerd.

### **Artikel 8 – hekwerken hoger dan 1 meter**

Voor het realiseren van hekwerken bij grondgebonden woningen vóór de voorgevelrooilijn, geldt:

- a. alleen bij vrijstaande woningen;
- b. de kavel grenst over een lengte van minimaal 20,0 m (langs een enkele zijde gemeten) aan openbaar gebied;
- c. de maximale hoogte is 1,8 m;
- d. het hekwerk is transparant uitgevoerd;
- e. een toegangspoort mag maximaal 1,0 m breder zijn dan de aansluitende breedte van de oprit op het eigen perceel;
- f. de maximale hoogte van het hekwerk in de toegangspoort is 1,8 m;
- g. de toegangspoort is voorzien van maximaal twee steunpilaren met elk een maximale grondoppervlakte van 0,5 m<sup>2</sup> en een maximale hoogte van 1,8 m;
- h. het hekwerk in de poort is transparant uitgevoerd;
- i. het hekwerk vormt geen belemmering voor de doorgang van kleine diersoorten.

Toelichting: bij ruim opgezette woonkavels (deze komen met name voor in Velsen-Zuid en Santpoort-Zuid), is het vanuit het oogpunt van veiligheid en het weren van herten uit de tuinen wenselijk om hogere hekwerken rond de woning te plaatsen dan vergunningvrij is toegestaan. Om de aantasting van het straatbeeld te beperken dienen deze transparant of begroeid met planten te worden uitgevoerd. Door een maasbreedte in het rasterwerk van minimaal 10cm of een onderlinge afstand tussen de spijlen van 10cm aan te houden worden kleine diersoorten zoals egels niet belemmerd. Ook kunnen voldoende openingen van minimaal 10cm aan de onderzijde van het hekwerk aangebracht worden, of een afstand van het hekwerk tot de grond van minimaal 10cm aangehouden worden.

### **Artikel 9 - groendragers**

Voor het realiseren van groendragers grenzend aan het openbaar gebied geldt:

- a. achter de voorgevelrooilijn;
- b. de maximale bouwhoogte is 2,0 m;
- c. geschikt om te begroeien met beplanting;
- d. langs de gehele lengte van het hekwerk is hoogopgaande beplanting tegen de groendrager geplant;
- e. per zijde is één toegangsdeur toegestaan;
- f. in plaats van een groendrager vanaf de grond is ook een combinatie van een (stenen) muur tot maximaal 1,0 m hoogte met daarboven een groendrager toegestaan, met daartussen gemetselde steunpilaren;
- g. de maximale bouwhoogte van steunpilaren is 2,0 m;
- h. de onderlinge tussenruimte tussen gemetselde steunpilaren is overwegend 1,8 m.

Toelichting: de gemeente wil het open en groene karakter van de omgeving zoveel mogelijk behouden. Het afsluiten van erven met erfafscheidingen is daarom over het algemeen ongewenst. Zelfstandig staande groenvoorzieningen (coniferen/hagen/heggen) zijn geen bouwwerken en meestal vergunningvrij, ongeacht de hoogte. Op grond van het Bor zijn op het voorerf erf- en perceelafscheidingen vergunningvrij toegestaan tot een hoogte van 1,0 m. Uit de praktijk blijkt dat bij woningen met een zij-erf, welke naar de openbare weg is gekeerd de behoefte bestaat het zij-erf met een erfafscheiding hoger dan 1,0 m af te bakenen om zo maximaal gebruik van het perceel te kunnen maken, waarbij de privacy gewaarborgd blijft. Achter de voorgevelrooilijn en op meer dan 1,0 m van openbaar toegankelijk gebied zijn vergunningvrij erf- of perceelafscheidingen toegestaan, echter in de praktijk blijkt dat men ook op een afstand van minder dan 1m van het openbaar toegankelijk gebied een afscheiding wil kunnen plaatsen. Een passende oplossing voor dit probleem is een groenvoorziening die steun behoeft. Bijvoorbeeld een klimop tegen een gaaswerk. Deze voorziening wordt groendrager genoemd en dienst als alternatief voor een haag. In plaats van een geheel open rasterwerk is ook een combinatie van een gemetselde



muur tot maximaal 1,0 m hoogte met daarboven een open rasterwerk toegestaan, met gemetselde steunpilaren.

### **Artikel 10 - uitbreidingen op verdiepingsniveau**

Voor uitbreidingen op verdiepingsniveau geldt:

- a. in bouwblokken, waarbinnen aan de achterzijde reeds met vergunning uitbreidingen op verdiepingsniveau zijn gerealiseerd, gelden de bestaande vergunningen als precedent voor nieuwe uitbreidingen;
- b. nieuwe uitbreidingen op verdiepingsniveau, bij bouwblokken waar nog geen precedent aanwezig is, worden niet toegestaan.

Toelichting: het gaat hier om uitbreidingen van het hoofdgebouw, op verdiepingsniveau (dus niet op de begane grond), buiten het bouwvlak. Dergelijke uitbreidingen tasten het karakter van de oorspronkelijke bebouwing aan en zijn doorgaans niet meer ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De realisatie van uitbreidingen op verdiepingsniveau kan in theorie leiden tot een stapeling van uitbreidingen (vergroting van het bouwvlak), waardoor erven volledig dichtslibben. Bij hoekpanden en vrijstaande panden zorgt een uitbreiding op verdiepingsniveau vaak ook voor een aantasting van het straatbeeld, doordat de uitbouw vanaf de zijkant waarneembaar is. Het is daarom wenselijk om alleen bij bouwblokken, waar in het verleden al een uitbouw op verdiepingsniveau is gerealiseerd met vergunning (precedent), mee te werken.

### **Artikel 11 – dakkapellen**

Voor de realisatie van dakkapellen op woningen geldt:

- a. de maximale breedte is, aan voor- en zijkant van de woning, 50% van de gevelbreedte. Bij een gevelbreedte smaller dan 5,6 meter geldt een maximale breedte van 2,8 m;
- b. de dakkapel is gelijk in plaatsing, vorm en uitwerking aan precedenten op het betreffende dakvlak van het bouwblok;
- c. meerdere dakkapellen op hetzelfde bouwblok worden regelmatig gerangschikt op horizontale lijn (bovenlijn aanhouden);
- d. in beschermd dorpsgezicht zijn de dakkapellen minder breed, de maximale breedte kan in dat geval over meerdere dakkapellen worden verdeeld;
- e. de minimale afstand tussen de dakkapel en het hart van de bouwmuur is 1,0 m;
- f. de minimale afstand van de onderzijde van de dakkapel tot de vloer van de daar ondergelegen bouwlaag is 0,8 m;
- g. de maximale afstand van de onderzijde van de dakkapel tot de goothoogte van de dakkapel is 1,7 m;
- h. er is minimaal 1 rij dakpannen afstand tussen goothoogte, dakkapel en bouwhoogte van de woning;
- i. aan de achterzijde van een woning is de minimale afstand van dakkapel tot het hart van de bouwmuur 0,5 m. Er is geen maximale breedte van toepassing;
- j. aan de achterzijde van een woning met een doorgetrokken kap zijn twee dakkapellen boven elkaar mogelijk, waarbij de maximale breedte van de bovenste dakkapel gelijk is aan de helft van de breedte van het dakvlak.

Toelichting: een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap. Dakkapellen kunnen bepalend zijn voor het straatbeeld. Dakkapellen zijn ondergeschikte toevoegingen aan een dakvlak.

### **Artikel 12 – dakopbouwen**

Voor de realisatie van dakopbouwen op woningen geldt:

- a. alleen op gebouwen van maximaal twee bouwlagen of op gebouwen van twee bouwlagen met een flauwe kap waarbij sprake is van onvoldoende inpandige stahoogte;
- b. ter vergroting van de bestaande woning;
- c. gelijk in plaatsing, oriëntatie, vorm en uitwerking aan precedenten op het betreffende dakvlak van het bouwblok;
- d. direct geplaatst op de hoofdmassa en regelmatig gerangschikt op horizontale lijn;
- e. bij tussenwoningen aangebracht over de gehele breedte van de woning en bij kopwoningen op minstens 0,5 m afstand van de kopgevel;
- f. één dakopbouw per woning.
- g. voor dakopbouwen op platte daken:
  1. minimaal 1,0 m terugliggend vanaf de voorgevel, of aan de voorzijde uitgevoerd met een schuine kap;
  2. de maximale hoogte is 3,0 m;
- h. voor type 'dakopbouw over de nok' (rechte dakopbouw op woning met kap):





1. voorzien van plat dak;
  2. minimale afstand tot goot van hoofdgebouw aan achterzijde 0,80 m;
  3. de maximale hoogte aan de voorzijde is 0,80 m;
  4. de maximale hoogte aan de achterzijde is 1,70 m;
- i. voor type 'nokverhoging' (schuine dakopbouw op woning met kap):
1. uitgangspunt is enkelzijdige nokverhoging aan achterzijde van samenhangende rijwoningen met kap;
  2. nok evenwijdig aan voorgevel;
  3. hellingshoek nokverhoging gelijk aan het bestaande dak;
  4. verhoging van de nok tot maximaal 3,0 m boven de vloer van de vliering;
  5. opbouw recht naar achter doortrekken of uitvoeren met kozijn;
  6. bij toepassing van een kozijn:
    - a. het kozijn eindigt op minimaal 0,8 m boven de goot van de woning;
    - b. de maximale inwendige hoogte van de vliering is 2,20 m;
    - c. de maximale hoogte van het kozijn is 1,40 m;
    - d. de onderkant van het kozijn is direct aangesloten op het dakvlak.

Toelichting: een dakopbouw is een ondergeschikte derde bouwlaag op een woning van twee lagen met een plat dak of een kap. Hierbij ontstaat een nieuwe ruimte of wordt een bestaande ruimte vergroot. Bij meerdere dakopbouwen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente in beginsel naar een herhaling van uniforme exemplaren een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

### **Artikel 13 - dakterrassen**

Voor de realisatie van dakterrassen geldt:

- a. op een plat dak aan de achterzijde van de woning;
- b. uitsluitend op legale (vergunningvrije of vergunde) aan-, of uitbouwen (bijbehorende bouwwerken) in het achtererfgebied;
- c. het dakterras wordt uitsluitend gebruikt ten behoeve van het wonen;
- d. de maximale diepte is 1,75 m uit de achtergevel;
- e. voorzien van een transparant balkonhek met een maximale hoogte van 1,20 m gemeten vanaf het dakterras;
- f. op een dakterras dat direct aansluit op een dakterras van het naastgelegen pand is op de erfgrans een privacyscherm toegestaan met een maximale hoogte van 2,0 m gemeten vanaf het dakterras;
- g. overige bouwwerken op dakterrassen, waaronder schuttingen, worden niet toegestaan;
- h. indien grenzend aan het openbaar toegankelijk gebied wordt bij het realiseren van een dakterras een afstand van minimaal 2,0 m tot de dakrand aangehouden;
- i. in bijzondere situaties, waarbij een dakterras wenselijk is maar op grond van de leden a, b, en/of d geen medewerking kan worden verleend, kan een afwijkend uitgevoerd dakterras overwogen worden, waarbij tevens de algemene toetsingsaspecten in acht genomen dienen te worden. De overige leden zijn onverminderd van toepassing. Hierbij geldt een maximale terrasoppervlakte van 9 m<sup>2</sup>.

Toelichting: dakterrassen zijn, maar op een andere manier dan balkons, bepalend voor het aanzien en de beleving van een woongebouw. Bestemmingsplannen laten balkons met een diepte van 1,50 m toe. Een dakterras is hier functioneel aan gelijk te stellen. Het merendeel van de aanvragen voor een dakterras bestaat uit een terras aan de achterzijde van een woning (meestal rijwoningen) waarbij het terras boven op een aanbouw wordt aangevraagd. In deze gevallen worden dakterrassen hetzelfde behandeld als balkons (1,50 m uit de gevel). Om de stedenbouwkundige karakteristiek (het straatbeeld), bezonning, uitzicht en privacy van omwonenden te beschermen is er voor gekozen de regels voor dakterrassen gelijk te trekken met die voor balkons. Een valbescherming is verplicht op grond van het bouwbesluit. Omdat een balkon of dakterras bij nieuwbouw van 1,50 m onvoldoende diepte biedt om te kunnen voldoen aan het bouwbesluit (er moet namelijk ook een valbeveiliging worden gerealiseerd) wordt een diepte van 1,75 m aangehouden. Dakterrassen op bijgebouwen worden niet toegestaan. Om de zichtbaarheid van het terras vanaf de straat te beperken dient een afstand van minimaal 2,0 m tot de dakrand te worden aangehouden. Wanneer het vanwege de architectonische opzet van een pand niet mogelijk is om van deze regeling gebruik te maken kan een dakterras in andere vorm maar met een vergelijkbare oppervlakte overwogen worden. In dat geval is het van belang dat er geen negatieve invloed ontstaat op het straatbeeld.

### **Artikel 14 - balkonbeglazingssystemen**

Voor het aanbrengen van balkonbeglazingssystemen geldt:



- a. bij een gestapelde woning;
- b. op een separaat balkon, dus niet bij een galerij of geschakeld balkon met tussenschermen;
- c. boven het balkon ligt een ander balkon waar aan de onderzijde het systeem op wordt aangesloten;
- d. de balkons zijn in een rechte lijn boven elkaar gepositioneerd;
- e. het systeem kan voor minimaal tweederde deel geopend worden;
- f. het systeem bestaat voor minimaal 90% uit transparant glas.

Toelichting: bewoners hebben vaak de behoefte om balkons af te kunnen schermen van de elementen, zodat deze jaarrond gebruikt kunnen worden. Het aanbrengen van beglazing op balkons kan echter het straatbeeld aantasten, daarom worden deze slechts onder voorwaarden toegestaan. Om de openheid van de balkons zoveel mogelijk te waarborgen zijn alleen systemen toegestaan die voor minimaal tweederde deel geopend kunnen worden (zie 'Begrippen').

#### **Artikel 15 - voorzieningen ten behoeve van mantelzorg**

Voor het realiseren van een voorziening ten behoeve van mantelzorg, gelden de voorwaarden zoals gesteld in het Bor. Hier wordt niet van afgeweken.

Toelichting: het Bor voorziet in de mogelijkheid om onder voorwaarden vergunningsvrij een mantelzorgwoning toe te staan. Deze mogelijkheid voorziet in voldoende mogelijkheden om een voorziening ten behoeve van mantelzorg te realiseren, aan andere voorzieningen voor mantelzorg dan genoemd in het Bor zal niet worden meegewerkt.

#### **Artikel 16 – omzetten van panden met een gemengde functie in een eengezinswoning**

Voor het samenvoegen van een (voormalig) publieksgericht pand (zoals winkel, kantoor of praktijkruimte) met de erboven gelegen woning, geldt:

- a. het pand ligt in een overwegend woongebied en niet in een gebied waarbinnen winkelfuncties behouden moeten blijven;
- b. de gevel heeft een uitstraling die past bij de woonfunctie of is zodanig aangepast dat de nieuwe woning de uitstraling heeft van een woning;
- c. de woning heeft een vanaf de straat duidelijk herkenbare hoofdentree;
- d. er moet worden voldaan aan de parkeernormen.

Toelichting: om leegstand tegen te gaan is het in sommige gevallen wenselijk om gecombineerde woon/winkelpanden (winkel met erboven een bovenwoning) of soortgelijke panden met andere functies te wijzigen in een volwaardige eengezinswoning. Er zal wel sprake moeten zijn van een goede ruimtelijke ordening, toevoegen van woningen op bedrijventerreinen is niet wenselijk. De gemeente kan gebieden aanwijzen waarbinnen winkelfuncties behouden moeten blijven.

#### **Artikel 17 - onttrekken van woningen**

Voor het samenvoegen van twee gestapelde of direct naast elkaar gelegen woningen tot één woning, waarbij aldus een bestaande woning wordt onttrokken, geldt:

- a. de te onttrekken woning is geen schaarse woning in de zin van de Huisvestingswet;
- b. de gevel heeft een uitstraling die past bij de woonfunctie of is zodanig aangepast dat de nieuwe woning de uitstraling heeft van één woning;
- c. de woning heeft een vanaf de straat duidelijk herkenbare hoofdentree.

Toelichting: het samenvoegen van twee (meestal in het verleden gesplitste) woningen tot één woning is niet bezwaarlijk als het geen schaarse woningen betreft. De gemeente kan beleid vaststellen ten aanzien van het begrip schaarse woning. Omwille van het straatbeeld, herkenbaarheid en bereikbaarheid (bijv. voor hulpdiensten en postbezorging) is het wenselijk dat het pand in de nieuwe situatie de uitstraling van een woning krijgt met een duidelijke hoofdentree.

#### **Artikel 18 – flexibiliteitsbepaling**

Voor wat betreft de toepassing van deze regeling zijn burgemeester en wethouders bevoegd om af te wijken van deze regeling, wanneer deze voor een of meer belanghebbende(n) gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen.

Van een bijzondere omstandigheid kan sprake zijn indien er geen redelijke alternatieven bestaan voor het verlenen van medewerking, mits de ruimtelijke consequenties beperkt blijven en geen (ongewenste) precedentwerking hoeft te worden gevreesd. Van onevenredigheid kan sprake zijn indien de aanvraag niet binnen geldend beleid past maar als gevolg van het verzoek een beleidswijziging wordt doorgevoerd. Van de in artikel 1 t/m 16 opgenomen regels kan slechts goed gemotiveerd worden afgeweken. De algemene toetsingsaspecten zullen hierbij in acht moeten worden genomen.

Toelichting: het vastleggen van beleidsregels betreffende de planologische kruimelgevallen heeft tot gevolg dat het college in beginsel handelt in overeenstemming met de uitgangspunten die in dit





afwijkingenbeleid zijn geformuleerd en dat derden daarop kunnen vertrouwen. Er kunnen zich echter gevallen voordoen waarin het beleid niet voorziet of waarbij bijzondere omstandigheden tot een andere uitkomst leiden. In dit geval zal de aanvraag op zijn merites moeten worden beoordeeld waarbij een goede ruimtelijke ordening dient te worden nagestreefd.

#### **Overige beleidsnotities**

De gemeente heeft op verschillende specifieke onderwerpen beleid vastgesteld op grond waarvan kan worden afgeweken van het bestemmingsplan of op grond waarvan een toetsingskader voor afwijkingen van het bestemmingsplan wordt gevormd. Dit beleid is vastgelegd in aparte beleidsnotities en eveneens van toepassing. Hieronder wordt volstaan met een korte verwijzing naar deze beleidsnotities.

#### **Aan huis gebonden beroepen**

Een aan huis gebonden beroep betreft een beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit, die in een woning door de bewoner van de woning zelf, worden uitgeoefend maar niet vallen onder de vrije beroepen. De uitoefening van een aan huis gebonden beroep is niet altijd wenselijk. Dit is namelijk afhankelijk van de ruimtelijke consequenties die dit gebruik met zich meebrengt. De uitgangspunten waarbinnen dit gebruik is toegestaan zijn vastgelegd in de beleidsnotitie 'aan huis gebonden beroepen'.

#### **Beleidsregel gebruik onzelfstandige woonruimte Velsen**

Voor het gebruik van woningen anders dan voor zelfstandige bewoning door een huishouden is deze beleidsregel van toepassing.

#### **Beleidsregel Short Stay Velsen**

Voor het gebruik van panden als voorziening voor tijdelijke huisvesting van werknemers binnen de gemeente Velsen is deze beleidsregel van toepassing.

#### **Antenne-installaties**

Bij het verlenen van een vergunning voor het plaatsen van een antennemast tot 40 m hoogte, zoals bedoeld in lid 5 van artikel 4 bijlage II Bor, worden de uitgangspunten gehanteerd zoals vastgesteld in de beleidsnotitie 'ruimtelijke richtlijnen voor het plaatsen van antenne-installaties'.

#### **Bed & breakfast**

Op grond van artikel 4 lid 9 bijlage II Bor is het mogelijk om in een woning een 'bed & breakfast' voorziening toe te staan. De beleidsnotitie 'bed & breakfast' bevat de uitgangspunten die gehanteerd worden bij de vergunningverlening.

#### **Standplaatsen**

Op standplaatsen voor ambulante handel is de kadernota 'standplaatsenbeleid en ambulante handel' van toepassing.

#### **Algemene bepalingen**

##### **Tegemoetkoming in de schade**

Op grond van artikel 6.1 van de Wro kennen burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid van dat artikel genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Door middel van een planschadeverhaalsovereenkomst worden de kosten verhaald op de initiatiefnemers van een project waarvoor een planologische procedure wordt gevoerd.

Indien er een omgevingsvergunning verleend wordt op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo, kan er dus aanleiding zijn een verhaalscontract te sluiten met de aanvrager. Op basis van artikel 6.4a van de Wro is het mogelijk een dergelijke overeenkomst af te sluiten.

Indien nader onderzoek (risicoanalyse) uitwijst dat de planologische maatregel leidt tot schade bij derden bestaat er aanleiding een verhaalsovereenkomst op te stellen. Op basis van deze risicoanalyse worden contractuele afspraken gemaakt over het verhaal (compensatie van de tegemoetkoming in de schade) van de kosten van de tegemoetkoming in de schade op de initiatiefnemers van het project waarvoor een procedure ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo wordt gevoerd.

##### **Slotbepaling**

Het beleid inzake de toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht betreffende de mogelijkheden tot het afwijken van het bestemmingsplan bij 'kruimelgevallen', aan te halen als 'Wabo Afwijkingenbeleid Velsen 2019', treedt na daags publicatie op 18-7-2019 in werking, op 19-7-2019. De notitie vervangt het op 24 april 2012 door het college vastgestelde WABO Afwijkingenbeleid Velsen 2012'.