

## **Besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer tot vaststelling van de Beleidsregels planologische afwijkingen gemeente Aalsmeer**

**Zaaknummer: Z21-022273**

De burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer; gelet op artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de artikelen 4:81 tot en met 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb);

gezien het advies van 21 juni 2021 met kenmerk Z21-022273 en D21-100925 en;

overwegende dat in de Wabo de mogelijkheid is opgenomen om via algemene maatregel van bestuur planologisch af te wijken van het bestemmingsplan;

besluiten vast te stellen de volgende beleidsregels:

### **Beleidsregels planologische afwijkingen gemeente Aalsmeer**

#### **Hoofdstuk 1 Inleiding en doelstelling**

##### **Paragraaf 1.1. Aanleiding en wettelijk kader**

Op 1 oktober 2010 zijn de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) in werking getreden. In de Wabo is in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2° de mogelijkheid opgenomen om in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen planologisch af te wijken van het bestemmingsplan. In Bijlage II van het Bor is in artikel 4 aangegeven voor welke bouwwerken of gebruiksactiviteiten die in strijd zijn met het bestemmingsplan, vergunning kan worden verleend. Omdat de mogelijkheden om vergunning te verlenen erg ruim zijn opgesteld is een beleidskader nodig.

##### **Paragraaf 1.2. Bevoegdheden**

Medewerking verlenen aan een afwijking van de planregels is een bevoegdheid en geen plicht. Bij afwijking van de planregels moet altijd deugdelijk worden gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend. Dit beleid voorziet in criteria waarbinnen medewerking kan worden verleend aan een afwijking van de planregels. Daarbij is steeds gemotiveerd aangegeven hoe tot deze criteria is gekomen en welke belangen daarbij zijn afgewogen.

Gekozen is voor beleidsregels voor veel voorkomende bouwactiviteiten binnen de gemeente, waarbij de behoefte aan vaste criteria in beleidsregels het grootst is. Bij bouwactiviteiten waarvoor geen beleidsregels zijn opgesteld, maar die wel zijn opgenomen in artikel 4 van Bijlage II van het Bor, wordt per specifieke of individuele situatie beoordeeld of alsnog medewerking kan worden verleend. Een uitzondering hierop betreffen de bijbehorende bouwwerken. Dit zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Deze komen vooral bij woningen veel voor. In het beleid is daarover alleen iets opgenomen voor bergingen in voortuinen. Omdat de criteria voor volledig vergunningvrije bijbehorende bouwwerken, die ook niet aan de planregels hoeven te voldoen, al zo ruim zijn, zijn meer beleidsregels niet nodig. Moet een bijbehorend bouwwerk aan de planregels worden getoetst, dan wordt bij strijdigheid per geval beoordeeld of alsnog via een afwijking van het bestemmingsplan medewerking kan worden verleend.

De regeling voor planologische afwijkingen geldt niet voor gemeentelijke beschermde dorpsgezichten en gemeentelijke, provinciale en rijksmonumenten. In deze gevallen wordt afwijking van het bestemmingsplan per geval beoordeeld.

Als een bepaald onderwerp wel in deze beleidsregels is opgenomen, maar het specifieke geval niet voldoet aan de gestelde voorwaarden, dan wordt in beginsel niet meegewerkt aan een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan.

##### **Paragraaf 1.3. Doel van de beleidsregels**

De doelstelling van deze beleidsregels is een helder en consistente regeling voor de verlening van omgevingsvergunningen waarbij afgeweken wordt van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 van de Wabo en artikel 4 van Bijlage II van het Bor. Uniformering van de regeling komt ten goede aan een effectieve en efficiënte afdoening van aanvragen en het legalisatieonderzoek bij toezicht en handhaving. Dit beleid geeft aan in welke gevallen het college mee wil werken aan een omgevingsvergunning.

Voor een transparante en efficiënte dienstverlening worden met de beleidsregels drie doelen beoogd:

1. vooraf duidelijkheid bieden over de haalbaarheid van activiteiten in relatie tot de bestemmingsplanregels;

2. buren en andere belanghebbenden vooraf duidelijkheid bieden over welke ontwikkelingen zij wel en niet kunnen verwachten in de directe nabijheid van hun woning, bedrijf of perceel;
3. de procedure om tot een besluit te komen op een aanvraag omgevingsvergunning te versnellen.

Daarnaast biedt het instrument van de beleidsregel in juridische zin de volgende voordelen voor zowel het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) als voor burgers en bedrijven:

- **Rechtszekerheid:** de beleidsregel informeert burgers en bedrijven wanneer het college wel en wanneer het niet gebruik zal maken van een bevoegdheid om een bepaald besluit te nemen (artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht);
- **Motivering:** het hanteren van beleidsregels zorgt ervoor dat het college een goede invulling kan geven aan het motiveringsbeginsel (artikel 4:82 van de Algemene wet bestuursrecht);
- **Flexibiliteit:** de beleidsregel biedt het college flexibiliteit, omdat aanpassing ervan relatief eenvoudig is;
- **Afwijkingsmogelijkheid:** in artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht is bepaald dat het bestuursorgaan overeenkomstig een beleidsregel handelt, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Uit deze bepaling vloeit voort dat voor het bestuursorgaan de mogelijkheid bestaat om van de beleidsregel af te wijken (dit wordt de inherente afwijkingsmogelijkheid genoemd). De mogelijkheid om van een beleidsregel af te wijken kan slechts in bijzondere omstandigheden gehanteerd worden. Soms kan dit op voorhand duidelijk zijn, maar soms kan dit ook pas blijken tijdens de beoordeling van een vergunningaanvraag al is gestart (bijvoorbeeld door ingediende zienswijzen). In het algemeen valt niet aan te geven wanneer sprake is van een onevenredig nadeel. Dit zal per situatie moeten worden beoordeeld. In paragraaf 2.2. wordt nader ingegaan op de algemene afwijkingscriteria bij afwijking van het bestemmingsplan.

#### **Paragraaf 1.4. Beleidsregels in relatie tot planregels**

In bestemmingsplannen worden bouw- en gebruiksvoorschriften beschreven voor het grondgebied van de gemeente. In de afgelopen jaren zijn de mogelijkheden om vergunningvrij te bouwen verruimd. Deze vergunningvrije bouw mogelijkheden komen boven op de mogelijkheden die het bestemmingsplan al biedt.

In deze beleidsnota wordt beschreven in welke specifieke situaties er meer wordt toegestaan dan de huidige planregels uit het bestemmingsplan aangeven. In alle andere situaties zijn de planregels leidend en wordt in beginsel niet afgeweken van het bestemmingsplan.

#### **Paragraaf 1.5. Bruidsschat onder de Omgevingswet**

Na invoering van de Omgevingswet bestaan de zogenaamde kruimelgevallen niet meer. Het onderscheid tussen artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, sub 2 en 3 van de Wabo is er dan niet meer. Een belangrijke reden voor de kruimelgevallenregeling was dat de reguliere procedure gevolgd kon worden. Bij invoering van de Omgevingswet is de procedure voor een omgevingsplanactiviteit standaard de reguliere. Zo vervalt de noodzaak voor de kruimelregeling.

Beleid van de gemeente over toepassing van de kruimellijst dat in beleidsnota's is vastgelegd, kan nog steeds worden gebruikt. Dat geldt nog steeds na de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

De ervaringen van de afgelopen jaren leert ons dat we eigenlijk altijd meewerken aan een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan als voldaan wordt aan de criteria zoals deze zijn opgenomen in het Beleid planologische afwijkingen. Om die reden wordt dit beleid op het moment dat de Omgevingswet inwerking treedt onderdeel van de bruidsschat en daarmee van het Omgevingsplan. Voor activiteiten die voldoen aan de regels zoals opgenomen in dit beleidsstuk is dan geen omgevingsvergunning meer vereist. Er wordt dan namelijk voldaan aan het omgevingsplan.

Het uitgangspunt is daarom dat de onderwerpen geregeld in dit kruimelgevallenbeleid onder de Omgevingswet in het omgevingsplan vergunningvrij worden opgenomen voor de omgevingsplanactiviteit. Alleen bij hoge uitzondering zal voor de hiergenoemde activiteiten een meldplicht of een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit worden opgenomen in het omgevingsplan. De technische toets wordt geregeld met de invoering van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen.

#### **Paragraaf 1.6. Hardheidsclausule**

In gevallen waarbij strikte toepassing van de regels uit het bestemmingsplan en het onderhavige beleid leidt tot zeer onredelijke of ongewenste situaties, kan worden meegewerkt aan een afwijking. In deze situatie kunnen voorwaarden aan het meewerken aan een afwijking worden verbonden.

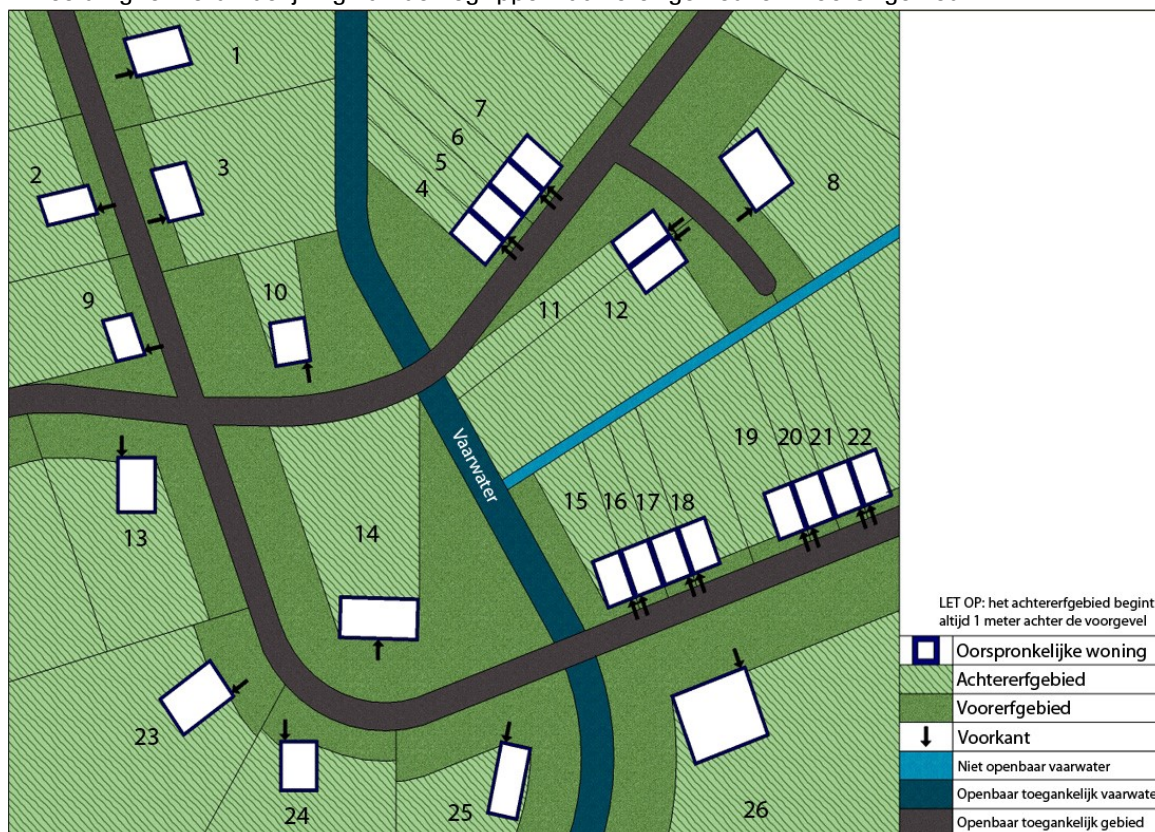
## Hoofdstuk 2 Algemene bepalingen

### Paragraaf 2.1. Begrippen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

**achtererfgebied:** Erf achter de lijn die het hoofgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofgebouw te komen;

Afbeelding ter verduidelijking van de begrippen 'achtererfgebied' en 'voorerfgebied':

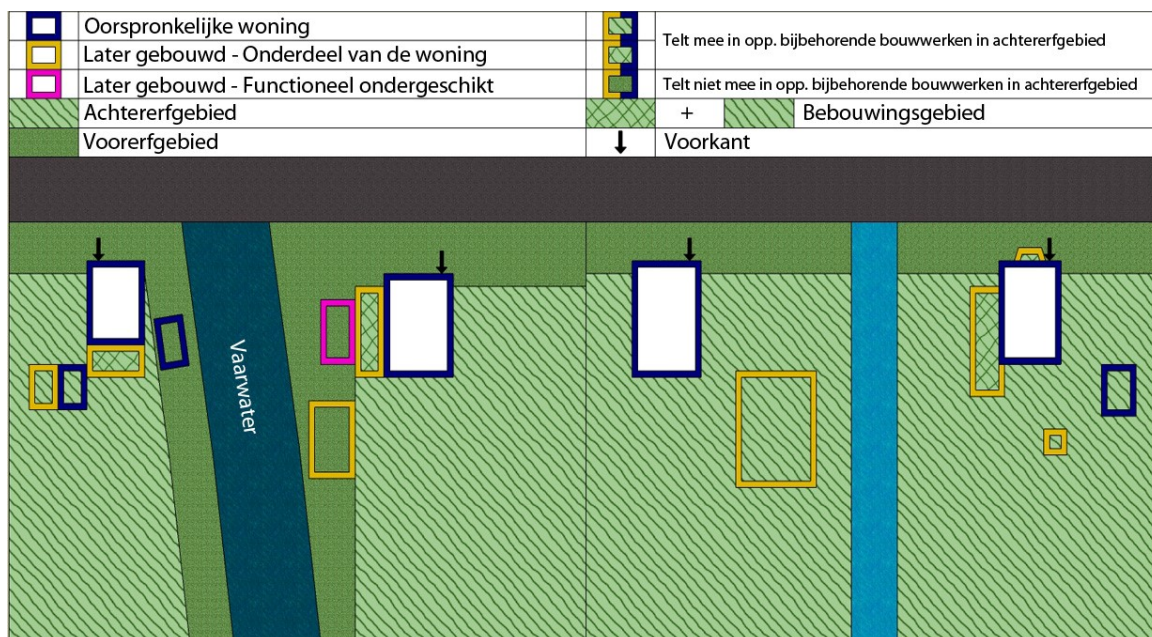


**activiteit:** activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, of 2.2 van de Wabo;

**adviseur welstand:** ambtelijk of onafhankelijke door de raad aangestelde adviseur die het college adviseert over zaken die betrekking hebben op de ruimtelijke kwaliteit.

**bebouwingsgebied:** achtererfgebied almede de grond onder het hoofgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofgebouw;





**bestemmingsplan:** een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, alsmede een inpassingsplan als bedoeld in artikel 3.26 of 3.28 van die wet of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 van die wet;

**bevoegd gezag:** het bestuursorgaan, bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, dan wel, bij het ontbreken van een bestuursorgaan als bedoeld in dat artikellid, burgemeester en wethouders;

**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;

**bouwen:** plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten;

**buitengebied:** het gebied dat geen betrekking heeft op gronden, gelegen binnen de bebouwde kom;

**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;

**gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

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

**omgevingsvergunning:** omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

**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;

**planregels:** regels in het bestemmingsplan waarin de bestemmingen, het doel of de doeleinden en het toegestane gebruik en eventuele afwijkingmogelijkheden omschreven worden. Hiermee worden ook planregels bedoeld van een ontwerp bestemmingsplan dat ter inzage is gelegd;

**provinciaal monument:** beschermd monument als bedoeld in de provinciale Monumentenverordening;

**rijksmonument:** beschermd monument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet;

**rooilijn:** de lijn die, met uitzondering van, onder voorbehoud van toegelaten afwijkingen, bij het bouwen van een bouwwerk aan de wegzijde of aan de van de weg afgekeerde zijde niet mag worden overschreden;

**voorerfgebied:** erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

**Voorerfgebied**  
Onder voorerfgebied wordt het erfdeel verstaan dat geen onderdeel uitmaakt van het achtererfgebied. Het gaat hier dus om het voorerf en de delen van het zijerf die naar openbaar toegankelijk gebied zijn gekeerd dan wel op minder dan 1 m van de voorkant van het hoofdgebouw zijn gelegen.

**voorgevelrooilijn:** voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverordening dan wel de gemeentelijke bouwverordening;

**woning:** een (gedeelte van een) gebouw, dat volgens het geldende bestemmingsplan bestemd is voor bewoning, daaronder begrepen bedrijfswoningen;

**woonlint (Aalsmeer):** Woonlint zoals aangewezen in het Lintenbeleid of de opvolger daarvan.

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

#### **Paragraaf 2.2. Wijze van meten**

Tenzij anders in het Bor is bepaald, worden de waarden die in bijlage II van het Bor in m of m<sup>2</sup> zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:

- a. afstanden loodrecht,
- b. hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven, en
- c. maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m. buiten beschouwing blijven.

Bij de toepassing van de onder b genoemde meetwijze wordt een bouwwerk, voor zover dit zich bevindt op een erf- of perceelsgrens, gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.

### **Hoofdstuk 3 Beleidsregels kruimelgevallen**

In de volgende paragrafen worden beleidsregels beschreven en gemotiveerd ten aanzien van enkele kleine afwijkingen van planregels. Hoofdstukken III, IV en V van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) liggen aan deze beleidsregels ten grondslag.

#### **Paragraaf 3.1. Bijbehorende bouwwerken (artikel 4 lid 1 bijlage II Bor)**

##### *Een berging of overkapping in het voorerfgebied*

#### **Beleidsregels**

Voor zover dit onderdeel niet is geregeld in het bestemmingsplan, geldt dat een bouwwerk (berging of overkapping) in een voorerfgebied moet voldoen aan de volgende criteria:

- de hoogte van het bouwwerk bedraagt niet meer dan 2 m;
- de oppervlakte van het bouwwerk bedraagt niet meer dan 10 m<sup>2</sup>;
- er is maximaal één bijbehorend bouwwerk toegestaan;
- de gezamenlijke oppervlakte van alle aanwezige bouwwerken bedraagt niet meer dan 50% van het totale voorerfgebied;
- de naar het openbaar gebied gerichte zijkant van het bouwwerk bedraagt niet meer dan 2/3 van de voorgevel of zijgevel van het hoofdgebouw waarbij de langste zijde van het bouwwerk is haaks op de voorgevel van de woning gebouwd.

#### **Motivatie**

De criteria zijn ooit opgesteld voor woningen die geen achterom hebben en ook geen direct van buitenaf bereikbare bergingsmogelijkheden zoals een garage hebben. In die situatie moest een bewoner met bijvoorbeeld een fiets of rolcontainer door een woning heen om bij een berging te kunnen komen.

In de samenleving blijkt, uit het aantal geconstateerde overtredingen, een grotere behoefte te bestaan aan mogelijkheden om ook op het voorerf een (fietsen)berging te bebouwen. Veelal wordt deze gebruikt voor fietsen, rolcontainers of andere gebruiksvoorwerpen.

Met deze beleidsregels wordt in die behoefte voorzien. Het aantal regels is ten opzichte van voorgaande regelingen drastisch omlaag gebracht. De vorige regels voldeden niet aan de bestaande behoefte. Met deze vereenvoudiging en vanuit het vertrouwen dat bewoners zelf zorgen voor de kwaliteit en het behoud van het gevel- en straatbeeld wordt tegemoetgekomen aan de bestaande wens en is het afbreukrisico gering.

##### *Erkers aan de voorgevel van een woning*

#### **Beleidsregels**

Voor zover dit onderdeel niet is geregeld in het bestemmingsplan, geldt dat het uitbreiden van een woning aan de voorzijde met een erker op de begane grond moet voldoen aan de volgende criteria:

- er dient een niet te bebouwen strook in acht te worden genomen van 1 meter ten opzichte van gronden bestemd voor verkeer en groen;
- de maximum diepte van de erker bedraagt 1 meter;
- de maximum breedte van de erker bedraagt 3/5 deel van de voorgevelbreedte van de woning;
- de bouwhoogte mag maximaal 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw zijn;
- het dak van een erker grenzend aan, of uitziend op, de openbare weg mag als balkon/dakterras worden ingericht.

### **Motivatie**

In een aantal bestemmingsplannen is de bouw van een erker aan de straatzijde niet zondermeer toegestaan. Een erker wordt veelal gebouwd ter vergroting van de woonkamer of de keuken. Tegen het verlenen van medewerking aan een dergelijk verzoek bestaan in de meeste situaties geen stedenbouwkundige bezwaren, mits voldaan wordt aan bovengenoemde criteria. Om het straatbeeld in stedenbouwkundige en esthetische zin zoveel mogelijk te handhaven dient uitgegaan te worden van identieke erkers binnen eenzelfde bouwblok. Indien binnen hetzelfde bouwblok al eerder een erker is gebouwd dient deze erker als voorbeeldplan te worden beschouwd.

### **Paragraaf 3.2. Bouwwerken geen gebouw zijnde (artikel 4 lid 3 bijlage II Bor)**

#### Steigers bij een woning

##### **Beleidsregels**

Een steiger bij een woning is onder de volgende voorwaarden toegestaan:

- De steiger moet bij een woon-, erf- of tuinbestemming zijn gerealiseerd;
- Er dient een vrije doorvaart van ten minste 2,00 meter te worden gewaarborgd;
- Als de steiger is gerealiseerd in het openbaar toegankelijk gebied (vaarwater), dan dient er een vrije doorvaart van ten minste 4,50 meter te worden gewaarborgd;
- De breedte van de steiger mag binnen een waterbestemming maximaal 1,00 meter bedragen;
- De maximale bouwhoogte van de steiger mag niet meer bedragen dan de aansluitende beschoeiing of oever;
- De steiger dient evenwijdig aan de oeverlijn te worden gerealiseerd;
- Per perceel is slechts één steiger toegestaan met een maximale lengte van 15,00 meter;
- Bij de woonbebouwing langs de Herenweg, Kudelstaartseweg en de Stommeerweg, grenzend aan de Westeinderplassen is het aanvullend toegestaan om haaks op de steiger een vlonder/steiger met een lengte van maximaal en een breedte van maximaal

### **Motivatie**

Aalsmeer is een waterrijke gemeente en dat is een van de aantrekkelijke kenmerken om er te wonen. Veel percelen liggen aan het water en het hebben van een steiger is dan ook een mooie aanvulling op het wonen. Door de doorvaart te garanderen en de omvang van de steigers enigszins te perken blijft de ruimtelijke kwaliteit, bruikbaarheid en veiligheid gewaarborgd.

#### Erf- en perceelafscheidingen

##### **Beleidsregels**

Erf- en perceelafscheidingen bij woningen in een voorerfgebied of een achtererfgebied, dat grenst aan een openbaar toegankelijk gebied, zijn onder de volgende voorwaarden toegestaan:

- het voorerfgebied moet minimaal 2,5 m diep zijn t.o.v. de voorgevelrooilijn van de woning;
- de afscheiding in het voorerfgebied moet voor in totaal 50% van de gehele erfafscheiding bestaan uit een transparant rasterwerk, dat open van structuur is en zich leent voor begroeiing;
- de hoogte van de afscheiding in een voorerfgebied mag vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 2 m bedragen.

#### Penanten en toegangspoorten

##### **Beleidsregels**

Penanten en toegangspoorten bij woningen in een voorerfgebied of een achtererfgebied, dat grenst aan een openbaar toegankelijk gebied, zijn onder de volgende voorwaarden toegestaan: de bouwhoogte van gemetselde penanten in een voorerfgebied mag niet meer dan bedragen;

een toegangspoort, die onderdeel uitmaakt van de totale erf- of perceelafscheiding of die geplaatst wordt tussen groenvoorzieningen, mag niet breder zijn dan 4,00 meter en niet hoger dan ten opzichte van het aansluitende terrein;  
alleen toegestaan bij vrijstaande woningen, twee-onder-eén kap en hoekwoningen.

#### **Motivatie**

Bij woningen mag in beginsel nooit een hogere erf- of perceelafscheiding worden gebouwd dan , als deze in een voorerfgebied of een achtererfgebied, dat naar een openbaar toegankelijk gebied is gekeerd, wordt gebouwd. Er is in de samenleving echter veel behoefte aan hogere afscheidingen in deze gebieden bij met name grotere percelen. Ook het politiekeurmerk veilig wonen wordt al geruime tijd toegepast bij voornamelijk nieuwe woonwijken. De eisen die daaruit volgen stroken vaak niet met de vergunning-vrije bouwvoorschriften. Om die reden is ook in dit gebied aansluiting gezocht bij wat feitelijk al toegepast wordt.

Bij vrijstaande woningen, twee-onder-één kap woningen en hoekwoningen is het, ook vanuit veiligheids-overwegingen, gewenst de toegang van het perceel aan de straatzijde af te kunnen sluiten. Hiervoor is het noodzakelijk een afsluitbare toegangspoort te realiseren.

#### **Paragraaf 3.3. Uitbreiding van een gebouw (artikel 4 lid 4 bijlage II Bor)**

##### Dakterras(sen) bij een woning

#### **Beleidsregels**

Dakterrassen dienen te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- een dakterras is gesitueerd op een aan- of uitbouw van de woning in het achtererfgebied;
- een dakterras is bereikbaar via een deur op de 1e of 2e verdieping van een woning;
- als een dakterras minder dan uit de erfgrans is gelegen en uitzicht geeft op het naburige erf, is schriftelijk toestemming noodzakelijk van de eigenaar van dit erf (zonder toestemming is vanwege artikel 50, boek 5 van het Burgerlijk wetboek een dakterras dat uitzicht geeft op het naburige erf niet geoorloofd).

#### **Motivatie**

Dakterrassen zijn in beginsel niet toegestaan op aan- en uitbouwen aan woningen, woongebouwen of andere hoofdgebouwen, omdat deze kunnen leiden tot een ernstige inbreuk op de privacy van omwonenden. Dakterrassen op aan- en uitbouwen, bij (rij)woningen met een vlakke tuin op begane grondniveau, liggen altijd op het niveau van de eerste verdieping. Hierdoor wordt de inblik op naburige percelen ongewenst bevorderd. Er zijn evenwel situaties waarbij de inbreuk op de privacy veel minder het geval is en er geen stedenbouwkundige bezwaren zijn om hieraan medewerking te verlenen.

##### Dakkapel op het voordakvlak en zijdakvlak grenzend aan openbaar toegankelijk gebied

#### **Beleidsregels**

Een dakkapel in het voordakvlak, een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak of in het achterdakvlak van een woonwagen, een tijdelijk gebouw of een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf door één huishouden, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- voorzien van een plat dak;
- gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m;
- onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
- bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok, en;
- zijkanten meer dan 1 m van de zijkanten van het dakvlak;

de breedte van de dakkapel(len) totaal niet meer bedraagt dan 50% van de dakbreedte.

#### **Motivering**

Deze regeling is zoveel mogelijk aangepast op de regels voor vergunningsvrij bouwen zoals deze nu nog zijn opgenomen in artikel 3 lid 3 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Door ook de redelijke eisen van welstand te laten vervallen (niet bij monumenten of in beschermde stads- en dorpsgezichten) kan medewerking worden verleend aan dakkapellen van deze omvang en in de genoemde situaties. De verwachting is dat onder de Omgevingswet dan in zijn geheel geen omgevingsvergunning meer nodig is.

##### Dakopbouwen bij woningen

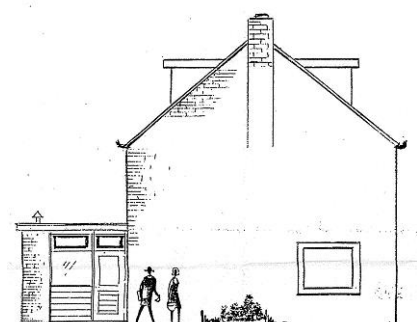
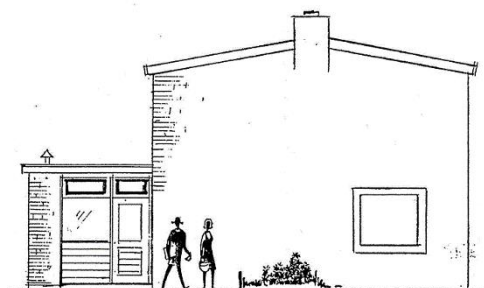
Van een dakopbouw is sprake als:

de goothoogte wordt verhoogd:





de bouwhoogte wordt verhoogd:



Bestaande situatie Verhogen bouwhoogte nieuwe situatie



Beleidsregels



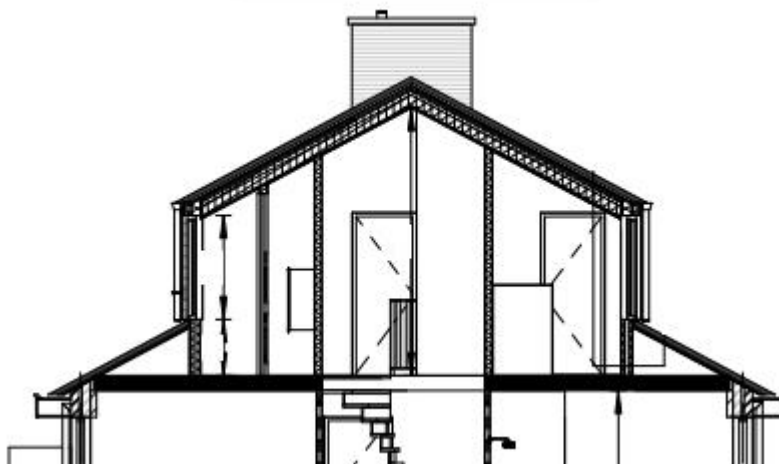
Voor zover dit onderdeel niet is geregeld in het bestemmingsplan geldt dat als er al in een eerdere situatie medewerking (omgevingsvergunning) verleend is in dezelfde straat en er is sprake van een gelijke situatie er dan medewerking wordt verleend aan een afwijking indien het bouwplan gelijk is aan het voorbeeldplan. Voor overige gevallen wordt de strijdigheid per geval beoordeeld.

### **Motivatie**

Aan de uitbreiding van woningen met een extra bouwlaag wordt alleen meegewerkt als het bestaande bouwblok daar aanleiding toe geeft. Zo zijn er plekken waar de bestaande bebouwing 2 lagen zonder kap is en sinds langere tijd woningen worden uitgebreid met een kap of terugliggende dakopbouw.

### Dakkapers bij woningen

Binnen de gemeente bestaan woningen met flauwe dakhellingen (en dus een lage nokhoogte). De plaatsing van een dakkapel is in die gevallen vaak niet voldoende om een zolder te gebruiken als volwaardige slaapkamer of hobbykamer. In die gevallen kan het soms wenselijk zijn om de nok te verhogen. Dergelijke nokverhogingen worden in vakjargon "dakkapers" genoemd (zie afbeelding).



### **Beleidsregels**

Dakkapers zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- geplaatst op een woning met een flauwe dakhelling, waarop een dakkapel niet kan worden geplaatst in overeenstemming met de welstandcriteria;
- de verhoging van de nok mag maximaal 2 m bedragen ten opzichte van de bestaande nok;

- bij de beoordeling van een dakkaper wordt gekeken naar al aanwezige precedentes;
- de dakkaperhoogte (inclusief boeilijst) mag maximaal 1,75 m bedragen;
- de nokverhoging moet minimaal 3 pa lengten bedragen;
- de afstand tot de goot moet tenminste 3 pa lengten bedragen;
- tussen de onderkant van de dakkaper en het dakvlak mag geen dichte borstwering aanwezig zijn;
- indien een dakkaper bij een eindwoning wordt gerealiseerd, dient minimaal 1 meter uit zijdakrand te worden gebouwd (van het oorspronkelijke dakvlak);
- een dakkaper is alleen toegestaan over de volledige breedte van een (tussen)woning.

### **Motivatie**

In de gemeente is een beperkt aantal woningblokken aanwezig met een relatief lage nokhoogte en flauwe dakhelling, waarbij de zolder slechts een beperkte stahoogte heeft en daardoor niet als verblijfsruimte kan worden gebruikt. Het aanbrengen van dakkapellen kan bij deze woningen niet in overeenstemming met de vergunningvrije bouwvoorschriften en dakkapellen voldoen in deze situaties niet aan de loketcriteria voor dakkapellen uit de welstandsnota. In het verleden zijn regelmatig vergunningen afgegeven voor dakkapellen die niet aan deze regels voldoen, hetgeen een ruimtelijk ongewenst beeld oplevert en afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving. Om alsnog tegemoet te kunnen komen aan de wens om de zolder tot verblijfsruimte te verbouwen én een aanvaardbaar beeld van een woonomgeving te behouden, is het wenselijk om een nokverhoging toe te staan. Dit kan met een dakkaper. Een dakkaper is een dakopbouw in de vorm van twee dakkapellen aan weerszijden van een kap met een schuin dakvlak (in dezelfde hellingshoek als de bestaande kap) waarmee de nok wordt verhoogd. Om het oorspronkelijke beeld van een aaneengesloten dakvlak zoveel mogelijk te benaderen, is het gewenst om zoveel mogelijk een aaneengesloten noklijn te bevorderen. Dit kan alleen als de dakkaper over de volledige breedte van de tussenwoning gerealiseerd wordt. Voor een eindwoning geldt in principe dat er minimaal 1 meter uit de zijgevel moet worden gebouwd, zodat hier de vorm van het oorspronkelijke dak en de contour van de zijgevel niet worden aangetast.

### **Paragraaf 3.4. Gebruiken van bouwwerken (artikel 4 lid 9 van bijlage II Bor)**

#### *Bed and breakfast in woningen*

### **Beleidsregels**

Voor zover dit onderdeel niet is geregeld in het bestemmingsplan, geldt dat het vestigen van een bed and breakfast onder de volgende voorwaarden is toegestaan:

- de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- het bruto-vloeroppervlak van de bed and breakfast maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt;
- voor maximaal vier gasten verspreid over maximaal twee kamers voor de duur van maximaal zeven aaneengesloten overnachtingen. Op een kamer mogen maximaal twee slaapplekken aanwezig zijn;
- de kamers maken deel uit van het hoofdgebouw;
- dat bed and breakfast alleen door de hoofdbewoner mag worden uitgeoefend, die ook tijdens de exploitatie in de woning aanwezig blijft;
- Tijdens vakantie van de hoofdbewoner bed and breakfast niet geëxploiteerd mag worden.
- er in voldoende mate in de eigen parkeerbehoefte dient te worden voorzien op eigen terrein, wat betekent 1 parkeerplaats per gastenkamer, om extra parkeerdruk in de openbare ruimte in de buurt te voorkomen;
- de bedrijfsvoering van de bed and breakfast niet mag worden over te dragen aan een derde. De schoonmaak en het verzorgen van schoon linnengoed kunnen wel uitbesteed worden;
- er geen zelfstandige horeca-activiteiten en/of zelfstandige detailhandel plaatsvinden.

### **Motivatie**

De bed and breakfast sector in Nederland is de laatste jaren sterk gegroeid. De gemeente krijgt dan ook steeds vaker het verzoek voor het starten van een bed and breakfast activiteit. Het beleid van de gemeente is onder meer gericht op het verbeteren van de positionering van de gemeente als een aantrekkelijke bestemming voor de (water-)recreant. Inzet van het ruimtelijke beleid is toevoeging van verblijfsrecreatie. Initiatieven voor bed and breakfast kunnen hieraan bijdragen door ook in het lage segment voor specifieke categorieën toeristen een aantrekkelijk alternatief te bieden en de gemeente ook bij deze groepen op de kaart te zetten. Omdat het structureel onderdak bieden aan passanten gevolgen kan hebben voor de directe woonomgeving, zijn deze beleidsregels opgesteld.

Deze regels geven de kaders weer waarbinnen een bed and breakfast kan worden toegelaten in een woonfunctie zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit van de woonomgeving en de kwaliteit van het toeristische product.

### **Paragraaf 3.5. Planologische afwijkingen waarvoor geen beleidsregels zijn opgesteld**

Voor een aantal planologische afwijkingen die mogelijk zijn op basis van artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht zijn geen specifieke beleidsregels opgesteld. Deze bouwactiviteiten komen relatief weinig voor, waardoor er geen nut en noodzaak bestaat om regels hiervoor op te stellen. Deze bouw- en of gebruiksactiviteiten worden per geval beoordeeld als er sprake is van strijdigheid met de bestemmingsplanvoorschriften.

De "bijbehorende bouwwerken" ontbreken in deze regels. Dit zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Deze komen vooral bij woningen veel voor. In het beleid is daarover alleen iets opgenomen over bergingen/overkappingen in voortuinen. Omdat de criteria voor volledig vergunningvrije bijbehorende bouwwerken, die ook niet aan de planregels hoeven te voldoen, al zo ruim zijn, zijn meer beleidsregels niet nodig. Moet een bijbehorend bouwwerk aan de planregels worden getoetst, dan wordt bij strijdigheid per geval beoordeeld of alsnog via een afwijking van het bestemmingsplan medewerking kan worden verleend.

## **Hoofdstuk 4 Bijzondere bepalingen**

### **Paragraaf 4.1 Wanneer afwijken?**

Aan plannen die afwijken van het bestemmingsplan, maar passen binnen dit, wordt medewerking verleend. Daarbij kan dan over het algemeen worden volstaan met verwijzing naar dit beleid en invulling van de in het beleid opgenomen criteria voor het concrete geval.

### **Paragraaf 4.2. Algemene afwegingscriteria**

Bij alle verzoeken om afwijking vindt een afweging plaats op milieu hygiënisch, functioneel en ruimtelijk gebied. Daarbij gelden de hierna volgende algemene zaken.

#### **Algemeen**

De bijzondere bepalingen uit Bijlage II van het besluit omgevingsrecht zijn onverkort van toepassing bij de toepassing van de beleidsregels.

#### **Milieuaspecten**

Milieuaspecten (in het bijzonder de Wet geluidhinder) moeten bij de beslissing over het al dan niet verlenen van afwijking worden betrokken. Dit om te voorkomen dat er door de afwijking strijdigheid met de milieu wet- en regelgeving ontstaat of dat uit milieuoogpunt onaanvaardbare situaties ontstaan.

#### **Functionele aspecten**

Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Dit is voornamelijk bedoeld om excessen uit te sluiten.

Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de verkeers- en sociale veiligheid.

Voor het parkeren wordt aansluiting gezocht bij de normen van CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek).

#### **Ruimtelijke belevingswaarde**

Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het straat- en bebouwingsbeleid.

Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de beleving van groen en water.

Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de bouwvorm en/of beleving van beeldbepalende panden. Dit zal in de praktijk grotendeels door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit worden beoordeeld.

Er dient zoveel mogelijk te worden aangesloten bij eerder verleende voorbeeldplannen.

#### **Gemeentelijke beschermde dorpsgezichten**

De kruimelgevallenregeling geldt niet voor gemeentelijke, provinciale en rijksmonumenten en gemeentelijke beschermde dorpsgezichten, deze worden per geval beoordeeld.

### **Paragraaf 4.3. Bijzondere gevallen/uitzonderingen van het beleid**

Het bovenstaande laat onverlet dat het in bijzondere gevallen mogelijk is dat uitzonderingen ontstaan op de hiervoor geformuleerde beleidsregels voor "normale gevallen". De in deze notitie beschreven uitzonderingsmogelijkheden voor bijzondere gevallen" maken onderdeel uit van de beleidsregels.

Benadrukt wordt dat:

het toestaan van een afwijking een bevoegdheid van het college is en dat medewerking niet verplicht is in die gevallen dat nog steeds een omgevingsvergunning vereist is (de burger heeft dus niet zonder meer "recht" op toepassing);

in de gemeente zeer veel verschillende situaties voorkomen (elk geval is anders en heeft zijn eigen kenmerken, randvoorwaarden, kwaliteiten, beperkingen en bijzonderheden) die niet alle in algemeen geformuleerd beleid te vatten zijn;  
voor elke aanvraag een afweging in het concrete geval gemaakt moet worden met inachtneming van deze beleidsregels.

Dit leidt tot de constatering dat in sommige gevallen een uitzondering op het beleid gemaakt kan worden. Een dergelijke uitzondering van het beleid vraagt om een meer uitgebreide motivering. Er kan niet worden volstaan met verwijzing naar het beleid.

Uitzonderingen zijn mogelijk voor zover de aanvraag om afwijking een invulling beoogt die milieukundige, functionele en ruimtelijke zin goed inpasbaar is in de bestaande omgeving.

Het moet gaan om een geval waarbij de bestaande situatie en/of hetgeen waarop de aanvraag betrekking heeft dusdanig uniek is dat daarin niet wordt voorzien in het voorliggende afwijkingenbeleid, dan wel zodanig individueel bepaald is dat het niet goed mogelijk is hiervoor op voorhand beleid te formuleren.

Uitzonderingen van het beleid in hoofdstuk 3 mogen niet leiden tot onaanvaardbare aantasting van belangen. Daarvan is in ieder geval sprake als het maken van een uitzondering een grotere aantasting veroorzaakt van de betrokken belangen dan een situatie waarbij het beleid wel gevolgd wordt. In het besluit om het afwijkingsbesluit niet te volgen dient ook aangegeven te worden in hoeverre de uitzondering doorwerkt voor toekomstige gevallen. Ofwel, er moet worden nagegaan in hoeverre de uitzondering kan leiden tot (ongewenste) precedentwerking.

#### **Paragraaf 4.4. Inwerkingtreding**

Deze regeling treedt in werking op de dag na die waarop deze bekend is gemaakt.

#### **Paragraaf 4.5. Citeertitel**

Deze regeling wordt aangehaald als *Beleidsregels planologische afwijkingen gemeente Aalsmeer 2021*.

*Aldus vastgesteld in de vergadering van 29 juni 2021.*

*De secretaris,  
drs. Sj. Vellenga  
De voorzitter,  
mr. G.E. Oude Kotte*