

Beleidsregel bestemmingsplanafwijkingen (oktober 2021)

Toelichting beleidsregels bestemmingsplanafwijkingen

Inleiding

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) geeft de mogelijkheid om in bepaalde gevallen van een bestemmingsplan af te wijken. Daarvoor is altijd een omgevingsvergunning met de activiteit "Handelen in strijd met het bestemmingsplan" vereist.

Er bestaat een onderscheid tussen binnenplanse en buitenplanse afwijkingmogelijkheden. De binnenplanse afwijkingen zijn in het bestemmingsplan vastgelegd. Bij buitenplansen afwijken bestaat een verschil tussen het volgen van de reguliere of de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

In het Besluit omgevingsrecht (Bor) is vastgelegd wanneer met een omgevingsvergunning afgeweken kan worden binnen de reguliere procedure. De uitgebreide procedure kan in andere gevallen worden gevolgd waarbij een goede ruimtelijke onderbouwing en een verklaring van geen bedenkingen van de raad is vereist. De verklaring is niet nodig voor bepaalde aangewezen categorieën. Zie hiervoor de Beleidsregel categorieën van gevallen. <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR109057>

Het college van B&W kan beleidsregels vaststellen waarin zij vastlegt in welke gevallen en onder welke voorwaarden afgeweken wordt van het bestemmingsplan. In deze beleidsregel wordt dit vastgelegd voor de buitenplanse afwijkingen waarvoor de reguliere procedure voor de omgevingsvergunning van toepassing is (artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2 Wabo). Het gaat om de zogenaamde kruimelgevallen. In bijlage II, hoofdstuk IV, artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) is vastgelegd in welke gevallen afgeweken kan worden.

De bedoeling van de gemeente is de afwijkingmogelijkheden die deze beleidsregels bieden zoveel mogelijk rechtstreeks in bestemmingsplannen op te nemen. Bij de actualisatie van een bestemmingsplan worden deze beleidsregels verwerkt in de regels.

Opzet en doel beleidsregel

De opzet van de beleidsregels bestemmingsplanafwijkingen is gebaseerd op bijlage 2, hoofdstuk IV, artikel 4 Bor. Voor alle onderdelen van dit artikel zijn beleidsregels opgenomen.

Het doel van de beleidsregel is:

1. Het bieden van een actueel en concreet toetsingskader;
2. Duidelijkheid geven voor welke gevallen onder welke voorwaarden medewerking verleend kan worden;
3. Over een aanvraag om omgevingsvergunning transparant en voortvarend te kunnen besluiten;
4. Het voorkomen van willekeur;
5. Het voorkomen van strijdigheid met het zorgvuldigheids- en rechtszekerheidsbeginsel.

De beleidsregel bestemmingsplanafwijkingen is een toetsingskader waarvan het college van B&W gebruik kan maken. Het is geen verplichting, maar een bevoegdheid.

Toelichting op de beleidsregels

De beleidsregel omvatten algemene en specifieke afwegingscriteria. De algemene criteria zijn van toepassing op alle specifieke afwegingscriteria. Het gaat om de wijze van meten en een aantal algemene voorwaarden. Hierna volgen onderdelen 1 tot en met 11, die per onderwerp voorwaarden weergeven. Bij elk artikel is vetgedrukt de tekst uit Bijlage II, artikel 4 van het Bor weergegeven, zodat duidelijk is op welke wettelijke bepaling de beleidsregel van toepassing is.

Onderdeel 1 gaat over bijbehorende bouwwerken en is onderverdeeld in twee delen: voorwaarden voor bijbehorende bouwwerken binnen de bebouwde kom en voorwaarden voor buiten de bebouwde kom. Er worden beperkingen gesteld aan de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken. Tevens worden voor overkappingen en erkers specifieke regels gesteld.

Onderdeel 2 gaat over gebouwen voor infrastructurele of openbare voorzieningen. Hiervoor kunnen de mogelijkheden uit het Bor volledig worden benut mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld.

Onderdeel 3 gaat over bouwwerken, geen gebouw zijnde. Naast algemene beleidsregels over hoogte en oppervlakte worden specifieke regels gesteld over erfafscheidingen.

Onderdeel 4 gaat onder meer over dakterrassen, balkon, dakkapel en dakopbouw. Voorwaarde is dat de inhoud van een gebouw die volgens het bestemmingsplan is toegestaan niet mag worden overschreden.

Onderdeel 5 gaat over antennemasten. Hier wordt verwezen naar het beleid voor antennemasten van de gemeente Buren.

Onderdeel 6 gaat over een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling. Per aanvraag wordt een afweging gemaakt op basis van de algemene criteria en relevante beleidskaders. Onderdeel 7 gaat over mestverwerking voor opwekking van energie. Per aanvraag wordt een afweging gemaakt op basis van de algemene criteria en relevante beleidskaders.

Onderdeel 8 gaat over beperkte herinrichting van openbaar gebied. Per aanvraag wordt een afweging gemaakt op basis van de algemene criteria en relevante beleidskaders.

Onderdeel 9 gaat over wijziging van gebruik van bouwwerken al dan niet in samenhang met verbouwing. Voor bed & breakfast, aan huis gebonden beroep of bedrijf en huisvesting arbeidsmigranten zijn specifieke beleidsregels opgesteld. Voor overige wijzigingen gelden een aantal algemene beleidsregels.

Onderdeel 10 gaat over permanente bewoning van recreatieverblijven. Een omgevingsvergunning wordt verleend als aan de wettelijke voorwaarden wordt voldaan.

Onderdeel 11 gaat over tijdelijke vergunningen. De tijdelijkheid moet altijd aangetoond worden. Voor evenementen en tijdelijke woonunits zijn specifieke beleidsregels opgesteld.

Na de onderdelen 1 t/m 11 volgt een hardheidsclausule om in uitzonderingsgevallen af te wijken van de beleidsregels.

De beleidsregels worden bekendgemaakt en treden in werking de dag na bekendmaking.

De onderstaande tabel geeft een indruk hoe de beleidsregel geplaatst moet worden in de wetgeving. Deze beleidsregel heeft betrekking op het ruimtelijk instrument de "buitenplanse afwijking" (nummer 5 in de tabel).

Overzicht hoe beleidsregel geplaatst moet worden in de wetgeving

	Ruimtelijk instrument	Artikel en wet
1	Bestemmingsplan	
2	Binnenplanse afwijking in bestemmingsplan	2.12. lid 1, onder a, sub 1 Wabo
3	Wijzigingsbevoegdheid in bestemmingsplan	3.6, lid 1, onder a Wro
4	Uitwerkingsbevoegdheid in bestemmingsplan	3.6, lid 1, onder b Wro
5	Buitenplanse afwijking Omgevingsvergunning met reguliere procedure	2.12, lid 1, onder a, sub 2 Wabo
6	Buitenplanse afwijking Omgevingsvergunning met goede ruimtelijke onderbouwing Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad	2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo
7	Herziening van het bestemmingsplan	3.1, lid 1 Wro

Beleidsregels bestemmingsplanafwijkingen

Begripsbepalingen en wijze van meten

Voor de begripsbepalingen en de wijze van meten is het bestemmingsplan van toepassing dat geldt voor de locatie waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

Algemene voorwaarden

In artikel 2.12, lid 1 van de Wabo wordt bepaald dat er alleen een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c (strijdig gebruik) kan worden verleend als dit niet in strijd is met 'een goede ruimtelijke ordening'. Om die reden wordt aan een buitenplanse afwijking als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2° van de Wabo alleen toepassing gegeven onder de volgende voorwaarden:

- Het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- Ter plaatse van de ontwikkeling is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu;
- De verkeersveiligheid wordt niet onevenredig aangetast;
- De ontwikkeling voorziet in voldoende parkeergelegenheid;
- De ontwikkeling is ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- De ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Provinciale Omgevingsverordening;
- Er is geen sprake van een privaatrechtelijke belemmering met een evident karakter.
- Voor gebouwen gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht, alsmede gebouwen aangewezen als een Rijksmonument, gemeentelijk monument of karakteristiek pand, geldt dat de commissie voor de ruimtelijke kwaliteit een positief advies moet afgeven.

Beleidsregels per artikellid (Bor, bijlage II, artikel 4, onder 1 t/m 11))

- een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. **niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,**
- b. **de oppervlakte niet meer dan 150 m²;**

Beleidsregels

Voor een bijbehorend bouwwerk geldt, bij de verlening van een vergunning, dat:

- a. Het bouwen niet tot gevolg heeft dat het aansluitend terrein voor meer dan 50% wordt bebouwd dan wel dat de oppervlakte die op grond van het bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt voor meer dan 50% wordt overschreden;
- b. De bijbehorende bouwwerken een maximale oppervlakte mogen hebben van:

Oppervlakte die op grond van het bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt	Max. oppervlakte bijbehorende bouwwerken
---	---

tot 500 m ²	75 m ²
vanaf 500 m ² tot 1500 m ²	100 m ²
vanaf 1500 m ²	150 m ²

- c. Voor de bestemming "Bedrijf-beperkt" geldt dat bijbehorende bouwwerken niet mogelijk zijn.
- d. De goothoogte van bijbehorende bouwwerken binnen de bebouwde kom maximaal 3 meter bedraagt en de bouwhoogte maximaal 6 meter;
- e. De goothoogte van bijbehorende bouwwerken buiten de bebouwde kom maximaal 3 meter bedraagt en de bouwhoogte maximaal 5 meter;
- f. Bijbehorende bouwwerken op minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- g. Indien niet op de perceelgrens wordt gebouwd, moet het bijbehorend bouwwerk op minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;
- h. Voor de volgende bijbehorende bouwwerken geldt specifiek, dat:

Overkapping

- 1. De oppervlakte bedraagt maximaal 50 m²;**
- 2. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter**

Erkers aan de voorgevel

1. De diepte niet meer bedraagt dan 1,5 meter;
2. De hoogte niet meer bedraagt dan één bouwlaag, al dan niet met kap;
3. De breedte van de erker niet meer bedraagt dan tweederde van de breedte van de voorgevel.

2. **een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemd eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:**
 - a. **niet hoger dan 5 m, en**
 - b. **de oppervlakte niet meer dan 50 m²;**

Beleidsregels

Voor een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening geldt, bij de verlening van een vergunning, dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld.

3. **een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:**
 - a. **niet hoger dan 10 m, en**
 - b. **de oppervlakte niet meer dan 50 m²;**

Beleidsregels

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt, bij de verlening van een vergunning, dat:

- a. Dit niet hoger mag zijn dan 5 meter, met uitzondering van:
 - zonnepanelen tot maximaal 2 meter;
 - pergola's tot maximaal 2,5 meter;
 - antennes, lichtmasten en vlaggenmasten tot maximaal 10 meter;
- b. De oppervlakte niet meer bedraagt dan 50m²;
- c. Een zwembad al dan niet overdekt mag zijn met een maximale hoogte van 2 meter en binnen het erf gelegen moet zijn.

Voor erfafscheidingen geldt, bij de verlening van een vergunning, dat:

- a. Deze aan de voorzijde van het hoofdgebouw tot een afstand van 1 meter achter de voorgevellijn maximaal 1 meter hoog mogen zijn;
 - b. Deze vanaf 1 meter achter de voorgevellijn maximaal 2 meter hoog mogen zijn;
 - c. Toegangspoorten niet hoger mogen zijn dan 2,5 meter;
 - d. Er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid.
4. **een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw;**

Beleidsregels

Bij vergunningverlening geldt dat een positief advies van de gemeentelijk stedenbouwkundige of een andere onafhankelijke stedenbouwkundige vereist is.

5. **een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m;**

Beleidsregel

Voor een antenne-installatie (GSM en UMTS) geldt dat voldaan wordt aan het 'Beleidskader Antennemasten', met dien verstande dat de hoogte niet meer dan 40 meter bedraagt.

<http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Actueel/Buren/CVDR78279.html>

6. **een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998;**

Beleidsregels

Per aanvraag zal een afweging worden gemaakt.

7. **een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten van een krachtens dat artikellid omschreven bewerkingsprocedé dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen;**

Beleidsregels

Per aanvraag zal een afweging worden gemaakt.

8. **het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied;**

Beleidsregels

Per aanvraag zal een afweging worden gemaakt.

9. **het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;**

Beleidsregels:

Voor een gebruik als woning geldt, bij de verlening van een vergunning, dat het verzoek moet passen binnen het gemeentelijk Woningprogramma 2020-2030.

Voor Bed & breakfast geldt, bij de verlening van een vergunning, dat:

- a. Bed & breakfast binnen een woning wordt gerealiseerd;
- b. Maximaal vier bed & breakfast appartementen ten behoeve van de overnachting van in totaal maximaal 8 personen zijn toegestaan;
- c. De woonfunctie op het perceel als hoofdfunctie in stand blijft;
- d. Het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
- e. Het gebruik geen ernstige of onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;

Voor aan huis gebonden beroep of bedrijf geldt, bij de verlening van een vergunning, dat:

- a. Maximaal 40% van het vloeroppervlak van alle bestaande gebouwen, met een maximum van 75 m² mag worden gebruikt;
- b. Het gebruik geen ernstige of onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. Het onbebouwde deel van het perceel van het bestemmingsvlak niet wordt gebruikt voor de beoogde activiteit, met uitzonderingen van parkeervoorzieningen die zijn afgestemd op de activiteit;
- d. Degene die de activiteiten uitvoert, moet bewoner van de woning zijn;

- e. Geen detailhandel plaatsvindt, tenzij het als ondergeschikte activiteit van het bedrijf of beroep plaatsvindt of het detailhandel betreft in de vorm van een webwinkel.

Voor huisvesting van arbeidsmigranten, geldt bij verlening van een vergunning, dat:

- a. Huisvesting plaatsvindt in geclusterde woonvoorzieningen;
- b. Geclusterde woonvoorzieningen kunnen worden gerealiseerd in leegstaand of leegkomend vastgoed, zoals kantoren, hotels en maatschappelijk vastgoed;
- c. Geclusterde huisvesting in woningen is niet toegestaan, met uitzondering van bedrijfswoningen op bedrijventerreinen, voor zover er sprake is van huisvesting voor het ter plaatse gevestigde bedrijf.

Voor overige gevallen, geldt, bij de verlening van een vergunning, dat:

- a. Per aanvraag een afweging zal worden gemaakt;
- b. Vestiging van horecagelegenheden op een bedrijventerrein niet is toegestaan;
- c. Het gebruik als seksinrichting, escortbureau, sekswinkel en prostitutiebedrijf niet is toegestaan.

10. het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. **de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;**
- b. **de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidshinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden,**
- c. **de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en**
- d. **de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was;**

Beleidsregels

Per aanvraag zal een afweging worden gemaakt.

11. ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

Beleidsregels

Het dient bij het verlenen van de vergunning aannemelijk te zijn dat de activiteit na de in de vergunning gestelde termijn daadwerkelijk kan en zal worden beëindigd. Daarvoor is relevant dat het feitelijk mogelijk is dat de activiteit zonder onomkeerbare gevolgen kan worden beëindigd.

Voor gebruik van gebouwen en gronden voor evenementen geldt, bij de verlening van een vergunning, dat:

- a. Het evenement maximaal 3 keer per jaar op dezelfde locatie plaatsvindt;
- b. Het evenement niet langer duurt dan 15 dagen, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen.

Voor een tijdelijke vervangende woonunit voor maximaal 2 jaar bij nieuwbouw of verbouw geldt bij de verlening van een vergunning, dat:

- a. Er een relatie bestaat tot een vergund bouwplan voor nieuwbouw of verbouw;
- b. De omgevingsvergunning voor afwijken wordt aangevraagd door of namens de persoon die ingeschreven staat op het betreffende adres volgens de Basis Registratie Personen (BRP) of de eigenaar van het perceel;
- c. De woonunit alleen wordt gebruikt door de aanvrager van de vergunning en zijn of haar gezinsleden;
- d. Er per perceel maximaal 1 woonunit met een maximale oppervlakte van 75 m² wordt geplaatst;
- e. De woonunit voldoet aan de eisen van veiligheid;
- f. De woonunit mag niet worden geplaatst op de bouwplaats;
- g. De bouwplaats wordt afgeschermd, bijvoorbeeld met hekwerk;
- h. Er voldoende ruimte op het perceel over blijft voor de bouw, opslag en aan- en afvoer van materialen;
- i. De woonunit wordt verwijderd binnen twee maanden na de gereed melding van het bouwplan.
- j. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de afwijking aantoonde dat aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan.

Hardheidsclausule

Het college van B&W is bevoegd om gemotiveerd af te wijken van deze beleidsregel, wanneer deze voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die vanwege bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen (artikel 4:84 Awb).

Een beroep kan alleen gedaan worden op de hardheidsclausule indien:

- a. Bijzondere omstandigheden worden aangevoerd die tot medewerking in afwijking van deze beleidsregel noodzakelijk zijn en er geen redelijke alternatieven zijn;
- b. Geen precedentwerking optreedt.

Bekendmaking

Met betrekking tot deze beleidsregel is de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Artikel 8.2 van deze wet geeft aan dat geen beroep kan worden ingesteld tegen onder meer een beleidsregel. De beleidsregel is gepubliceerd op ww.overheid.nl.

Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: "Beleidsregel bestemmingsplanafwijkingen oktober 2021".

Intrekken oude regeling

De beleidsregel "Bestemmingsplanafwijkingen juli 2021" wordt ingetrokken.

Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking met ingang van de dag na publicatie.