

Beleidsregels kleine (buitenplanse) omgevingsplanactiviteiten bij woningen Deventer

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,

gelet op het bepaalde in de artikelen 5.1, lid 1, sub a van de Omgevingswet (Ow) en 8.0a, lid 2, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);

BESLUITEN

vast te stellen de volgende beleidsregels:

Beleidsregels kleine (buitenplanse) omgevingsplanactiviteiten bij woningen Deventer

Reikwijdte en algemeen uitgangspunt

Met de vaststelling van deze beleidsregels wil het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer duidelijk maken, welke bouwplannen, die in strijd zijn met de bouwregels van het omgevingsplan kunnen worden beoordeeld door een casemanager. Voor die bouwplannen is een beoordeling door een stedenbouwkundige niet meer nodig.

Deze beleidsregels gelden alleen bij woningen binnen de bebouwde kom.

Ook is vereist dat het bouwplan het gebruiksgenot voor de gebruikers vergroot en/of meervoudig (intensiever) gebruik mogelijk maakt.

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1. In deze beleidsregels wordt verstaan onder:
 - a. bebouwde kom: de gebieden binnen de komgrenzen, zoals deze door de raad zijn aangewezen op grond van artikel 21a van de Wegenverkeerswet;
 - b. bijbehorend bouwwerk: wat daaronder wordt verstaan in bijlage I onder A van het Besluit bouwwerken leefomgeving;
 - c. carport: een overkapping waaronder een auto kan worden geparkeerd;
 - d. dakkapel: een uitbouw in een schuin dakvlak, waarbij in ieder geval aan weerszijden en aan de bovenzijde sprake is van dakbedekking, veelal bestaand uit dakpannen;
 - e. dakopbouw: een uitbouw waarbij sprake is van een nieuwe verdieping op een plat dak of een verhoging van de nok van een schuin dak of het doortrekken van een gevel;
 - f. erker: een ruimte, in plattegrond trapeziumvormig, rechthoekig of halfrond, als uitbreiding van een ruimte of ander vertrek in een gebouw, die buiten de gevel uitsteekt en in open verbinding staat met het bedoelde vertrek;
 - g. ondergeschikt bouwdeel: een buiten de gevel of de dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een gebouw, zoals een dakvenster, een balkon, een luifel, een galerij, schoorsteen en een bloemenvenster
 - h. overkapping: een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;
2. In die gevallen dat het omgevingsplan een andere definitie hanteert, wordt bij de toepassing van deze beleidsregels de definitie uit het omgevingsplan gehanteerd.

Artikel 1.2 Wijze van meten

1. Bij toepassing van deze beleidsregels wordt als volgt gemeten:
 - a. de dakhelling: de helling van het dakvlak, gemeten ten opzichte van het horizontale vlak;
 - b. de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
 - c. de bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
 - d. de verticale bouwdiepte: de diepte van een bouwwerk, gemeten vanaf peil.
2. In die gevallen dat het omgevingsplan een andere wijze van meten heeft, wordt bij de toepassing van deze beleidsregels de wijze van meten uit het omgevingsplan gebruikt.

Hoofdstuk 2 Inhoudelijke bepalingen

Artikel 2.1 Carport of overkapping

Aan de omgevingsplanactiviteit kan worden meegewerkt, als deze carport of overkapping 1 meter achter de voorgevelrooilijn wordt gesitueerd en niet groter is dan 30 m².

Situering en maatvoering moet verder passen binnen de uitgangspunten van bouwen binnen de zone bijgebouwen.

Artikel 2.2 Dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding

1. Aan de omgevingsplanactiviteit kan worden meegewerkt in de volgende gevallen:
 - a. een dakkapel aan de voor- of achterzijde van de woning, op voorwaarde dat de dakkapel in het dakvlak wordt geplaatst;
 - b. een dakopbouw met nokverhoging aan de achterzijde van een woning, op voorwaarde dat:
 - de nieuwe nokhoogte niet strijdig is met de maximaal toegestane nokhoogte en
 - de nieuwe goothoogte met ten hoogste 2 meter wordt verhoogd ten opzichte van de maximaal toegestane goothoogte.
 - c. een dakopbouw met nokverhoging aan beide zijden van het dak, op voorwaarde dat:
 - bij vrijstaande en 2-onder-1-kap woningen de dakopbouw in de breedte een ondergeschikte toevoeging aan het dakvlak is.
 - de dakopbouw gemeten vanaf de voet van de dakopbouw tot aan de goot niet hoger is dan 1,50 m;
 - de dakhelling gelijk is aan de oorspronkelijke dakhelling;
 - de nieuwe nokhoogte niet strijdig is met de maximaal toegestane nokhoogte en
 - de nieuwe goothoogte met niet meer dan 2 meter wordt verhoogd ten opzichte van de maximaal toegestane goothoogte;
2. Lid 1 is niet van toepassing als een woning:
 - a. in een beschermd stads- of dorpsgezicht ligt;
 - b. een (voor)beschermd monument is.

Artikel 2.3 Bouwen op de erfgrens

Op kavels groter dan 300 m² moeten aan-, uit- en bijgebouwen 1 meter uit de erfgrens worden geplaatst. In afwijking hiervan kan aan de omgevingsplanactiviteit mee worden gewerkt als:

- a. er minimaal 3 meter achter de achtergevel vrijstaand wordt gebouwd en er op een aangrenzend perceel ook al op dezelfde erfgrens is gebouwd.
- b. het een vervanging en/of verlenging is van een bestaand gebouw dat al op de erfgrens staat.

Artikel 2.4 Erkers en ondergeschikte bouwdelen, zoals een entreepartij, luifel of balkon

1. Aan de omgevingsplanactiviteit voor een erker, entreepartij, luifel of balkon bij een woning kan worden meegewerkt als:
 - a. de diepte niet meer dan 1,5 meter is;
 - b. de goothoogte niet meer is dan 3,5 meter, of 0,5 meter boven de vloer van de eerste verdieping van de woning;
 - c. de oppervlakte niet meer is dan 6 m²;
 - d. de breedte niet meer is dan 60% van de breedte van de voorgevel van de woning;
 - e. de afstand tot de openbare ruimte 2,5 meter of meer is.
2. Lid 1 is niet van toepassing als een woning:
 - a. in een beschermd stads- of dorpsgezicht ligt;
 - b. een (voor)beschermd monument is.

Artikel 2.5 Duurzaamheidsmaatregelen aan dak of gevels van een woning

1. Aan de omgevingsplanactiviteit kan worden meegewerkt als:
 - a. door het aanbrengen van dakisolatie aan de buitenkant van het dak, de toegestane nokhoogte worden overschreden met maximaal 0,25 meter;
 - b. door het aanbrengen van gevelisolatie in de vorm van een voorzetgevel of gelijkwaardig alternatief bij een bestaande woning er buiten de bouwvlakgrenzen wordt gebouwd met maximaal 0,25 meter.
2. Lid 1 is niet van toepassing als een woning:

- a. in een beschermd stads- of dorpsgezicht ligt;
 - b. een (voor)beschermd monument is.
3. Lid 1, onder b is ook niet van toepassing:
- a. als de gevel die over de bouwvlakgrens heen gaat, rechtstreeks grenst aan openbaar toegankelijk gebied, of aan wegen en paden die alleen zijn bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer. Wat onder 'openbaar toegankelijk gebied' moet worden verstaan staat in bijlage I onder A van het Besluit bouwwerken leefomgeving;
 - b. als er door het over de bouwvlakgrens heengaan wordt gebouwd op grond die in het omgevingsplan een andere functie heeft.

Artikel 2.6 Ontwerpwijziging omgevingsplan

Aan de omgevingsplanactiviteit kan worden meegewerkt als het bouwplan past in een vastgestelde ontwerpwijziging van het omgevingsplan.

Hoofdstuk 3 Slotbepalingen

Artikel 3.1 Citeertitel

Deze beleidsregels noemen wij 'Beleidsregels kleine (buitenplanse) omgevingsplanactiviteiten bij woningen Deventer'.

Artikel 3.2 Intrekking beleidsregels

De Beleidsregel planologische afwijkingen Deventer trekken we in.

Artikel 3.3 Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op de dag de eerste dag na bekendmaking.

Toelichting

Aanleiding

In 2015 zijn beleidsregels vastgesteld om duidelijkheid te geven voor welke bouw- en gebruiksactiviteiten aan woningen kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Aanleiding voor deze beleidsregels was dat een aantal bouwwerken dat afweek van de bouwregels in het bestemmingsplan in bijna alle gevallen onder dezelfde omstandigheden en met dezelfde argumentatie vergund werden. De "Beleidsregel planologische afwijkingen Deventer" hielp bij het beperken van individuele beoordelingen door een stedenbouwkundige. De casemanager omgevingsvergunningen kon deze initiatieven zelf toetsen. Dit versnelde de vergunningprocedure.

Omgevingswet

Om het dienstverleningsniveau te behouden, is deze beleidsregel een voortzetting van die beleidsregel uit 2015. Nu met de Omgevingswet als wettelijke grondslag.

Leeswijzer

De beleidsregels zijn van toepassing op binnenplanse en buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. Een binnenplanse omgevingsactiviteit is een activiteit die voldoet aan de regels van het omgevingsplan, maar waarvoor een omgevingsvergunning vereist is. Voor de binnenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels zoals opgenomen in het omgevingsplan.

De buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die in strijd is met het omgevingsplan en waarvoor een vergunningplicht geldt. Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit geldt dat deze alleen verleend wordt met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a lid 2 Bkl). Als de buitenplanse omgevingsplanactiviteiten de fysieke leefomgeving onevenredig schaden, of omwonenden er onevenredig hinder van ondervinden en/of het algemeen belang wordt geschaad, is geen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De beleidsregels gelden alleen voor bouwplannen bij woningen binnen de bebouwde kom

In de beleidsregels zijn voor relatief eenvoudige initiatieven de eisen aangegeven waaronder meegewerkt kan worden als het bouwplan in strijd is met de bouwregels van het omgevingsplan.

De artikelen in het eerste hoofdstuk geven definitiebepalingen en de wijze van meten. Hoofdstuk 2 geeft voor de genoemde bouwwerken of bouwactiviteiten het gemeentelijk beleid weer. In het eerste lid staat de hoofdregel. In het tweede en derde lid staan uitzonderingen op deze hoofdregel.

In die gevallen uit het tweede of derde lid toetst de casemanager dus niet zelf, maar toetst een stedenbouwkundige het bouwplan aan de beoordelingsregels.

Natuurlijk blijft een toets aan andere beoordelingsregels, zoals welstand, nodig om te kunnen bepalen of omgevingsvergunning wordt verleend.