

Beleidsregels kleine afwijkingen omgevingsplan (kruimelgevallenbeleid)

Deze beleidsregel beschrijft hoe kleine afwijkingen van het omgevingsplan op een eenvoudige manier kunnen worden behandeld.

Hoofdstuk 1 – Begrippen en wijze van meten

Artikel 1 – Begrippen

1. **Risaliet:** Een onderbreking van de gootlijn, waarbij de gevel wordt doorgetrokken in het schuine dakvlak. Deze onderbreking wordt doorgaans geaccentueerd door een klein uitspringend gedeelte van de voorgevel.
2. **Dakopbouw:** Een constructieve uitbreiding bovenop een gebouw, waarbij extra ruimte gecreëerd wordt door het plaatselijk verhogen de dakvoet/goothoogte.
3. **Trendsetter:** Een eerder vergund bouwwerk dat afwijkt van de regelgeving en dat als richtinggevend wordt beschouwd voor de beoordeling van vergelijkbare aanvragen. Een bouwwerk kan als trendsetter worden aangemerkt wanneer het zich bevindt in dezelfde straat en betrekking heeft op hetzelfde woningtype als het aangevraagde bouwwerk.
4. **Koekoek:** Een bouwkundige voorziening in de vorm van een open of overdekte uitsparing in het maaiveld, die wordt aangebracht om daglicht en ventilatie toe te laten tot een ondergronds gelegen ruimte.
5. **Carport:** Een overdekte stallingsgelegenheid voor auto's, met niet meer dan twee gesloten wanden.
6. **Ruimtelijk inpasbaar:** Er mag geen afbreuk worden gedaan aan ruimtelijke structuren of aan het stedenbouwkundige beeld en de uitstraling ter plaatse. Dit vereist een stedenbouwkundige beoordeling van de ruimtelijke inpassing en visuele impact.

Artikel 2 – Wijze van meten

1. De goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, druiplijn, boeibord of gelijkwaardig constructiedeel.
2. De bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk. Exclusief ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
3. De diepte van een koekoek: vanaf het maaiveld tot de bodem van de uitsparing.
4. De oppervlakte van een carport: gemeten vanaf de buitenzijde van de afdekking.

Hoofdstuk 2 – Afwijkingsregels

Artikel 3 – Risaliet

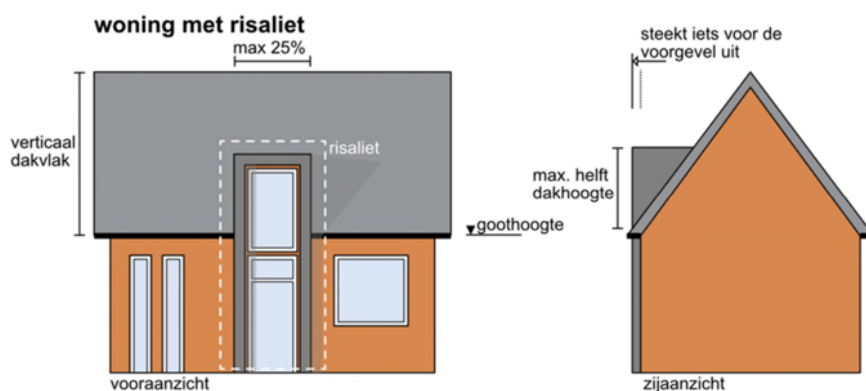
Afwijking van de toegestane goothoogte in het omgevingsplan is toegestaan voor risalieten, mits deze:

- a) Maximaal 25% zijn van het dakvlak;
- b) Hoogte maximaal de helft van het dakvlak (verticaal gemeten);
- c) Maximaal één per gevel;
- d) Ruimtelijk inpasbaar.

Toelichting

Een risaliet – een architectonisch element waarbij een deel van de gevel vaak naar voren springt – is populair vanwege de esthetische en functionele meerwaarde. Het draagt bij aan de ruimtelijke beleving, lichtinval en karakter van een woning. Ondanks de populariteit van risalieten wordt in (de regels van) (omgevings)plannen vaak onvoldoende rekening gehouden met de gevolgen hiervan op de goothoogte.

De regelset is gekozen met het oogmerk dat de risaliet ondergeschikt is aan het hoofdvolume en binnen redelijke maatvoering, toegestaan is buiten de toegestane goothoogte. De maximale goothoogte wordt bepaald om een zekere schaal na te kunnen streven. Eén risaliet is een uitzondering op die goothoogte. Meerdere risalieten zijn te dominant en vergroten de schaal van de woning. Bovendien doordat een risaliet uitsteekt naar voren zal bij het aangezicht vanuit een kijkhoek lijken dat de risalieten in elkaar grijpen en één blok gaan vormen.



Artikel 4 – Dakopbouw

Afwijking van de toegestane goothoogte in het omgevingsplan is toegestaan voor dakopbouwen, mits:

- Ruimtelijk inpasbaar, en;
- Minimaal 0,5 meter afstand tot boven- en zijanten van het dakvlak, Of;
- er is sprake van een trendsetter in dezelfde straat en hetzelfde woningtype.

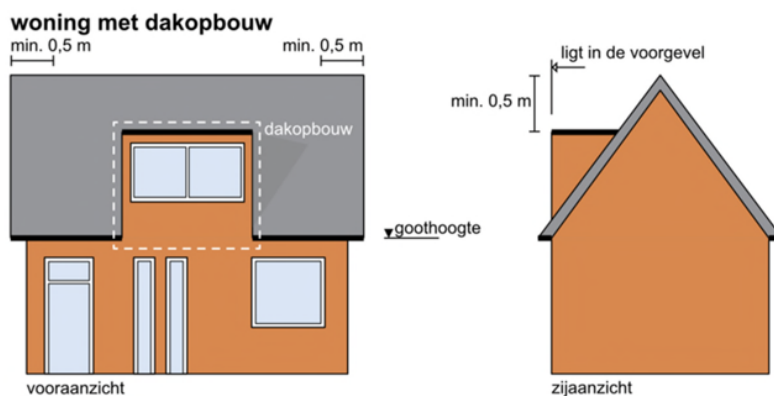
Toelichting

Een dakopbouw is vaak niet meer ondergeschikt ten opzichte van de risalit. Vaak wordt deze dakopbouw toegepast in vorm lijkend op een dakkapel met aan de onderkant een ontbrekend schuin dakvlak. Deze dakopbouw is niet toegestaan op bijbehorende bouwwerken.

De eisen in lid b zijn hetzelfde als de eisen aan een dakkapel, met uitzondering van de afstand tot de dakvoet. Daarnaast is deze uitzondering ook toepasbaar voor trendsetters. In sommige gevallen loopt de dakgoot door tussen dakopbouw en gevel.

Deze afwijkingsregel dient altijd aan lid a te voldoen én daarnaast aan lid b of c.

Hieronder een afbeelding van een dakopbouw volgens lid b:



Artikel 5 – Carport

Afwijking van het oppervlak is toegestaan tot maximaal 30 m², mits:

- Passend in het gevelbeeld;
- Niet van toepassing op Tiny houses, woonwagens en recreatiewoningen.

Toelichting

Deze verruiming is voor het stallen van auto's onder een carport (niet voor andere overkappingen) bij een grondgebonden (bedrijfs)woning waar minder is toegestaan en wordt hiermee voor het gehele ambtsgebied gelijkgetrokken. De oppervlakte van een carport wordt gemeten vanaf de buitenzijde van de afdekking van de carport.

Voor Tiny houses en recreatiewoningen gelden andere regels voor carports. Mantelzorgwoningen zijn bijgebouwen bij een woning, de carport wordt dan gezien als bijgebouw bij het hoofdgebouw.

Artikel 6 – Verduurzaming, constructie en architectuur

Afwijking tot maximaal 10% van goothoogte, bouwhoogte, oppervlaktematen en afstandseisen is toegestaan, mits:

- a) Noodzakelijk vanuit constructieve vereisten, architectonisch belang of duurzaamheid;
- b) Aantoonbaar ten behoeve van verduurzaming van het bestaande gebouw.

Toelichting

Deze afwijking wordt vooral veel toegepast voor de verduurzaming van bestaande gebouwen op het eigen perceel waarin deze regeling niet is opgenomen. Dit is alleen toepasbaar bij gebouwen waar het bestaand gebouw al gebouwd is op de uiterste maten. Bij nieuwbouw of verbouw waarbij aangebouwd wordt is het niet mogelijk om de verduurzaming op te tellen bij de toegestane inhoudsmaat. Er dient aantoonbaar gemaakt te worden dat de afwijking alleen is ten behoeve van verduurzaming van het gebouw.

Deze regel betreft meer dan enkel verduurzaming, namelijk ook constructief en/of architectonisch belang. Deze bestaande afwijking wordt hiermee voor het gehele ambtsgebied van toepassing verklaard. Wanneer deze afwijking al mogelijk is in het omgevingsplan kan binnenplannen afgeweken worden

Artikel 7 – Ondergronds bouwen

Afwijking van de maximale bouwdiepte is toegestaan tot 3,5 meter onder peil. Koekoeken en trappen buiten de contouren zijn toegestaan mits:

- a) Koekoek:
 - o maximaal 1,5 meter uitsteken ten opzichte van de gevel;
 - o maximaal 25% van de gevelbreedte en;
 - o ruimtelijk inpasbaar.
- b) Trap:
 - o maximaal 1,5 meter uitsteken ten opzichte van de gevel, en;
 - o ruimtelijk inpasbaar.

Toelichting

Voor het gehele ambtsgebied is hiermee een gelijke diepte voor ondergrondse bouwwerken onder woningen. Door de aangepaste eisen in het Bbl (besluit bouwwerken leefomgeving) voor verduurzaming en bruikbaarheid is 3 meter krap om één (kelder)bouwlaag te realiseren. In nieuwe plannen wordt standaard 3,5 meter toegestaan.

Koekoeken en trappen buiten de contouren worden onder bovenstaande voorwaarden gezien als ondergeschikt door de geringe overschrijding en dat deze vanaf de straat amper zichtbaar zijn.

Een kelder kan niet onder een vergunningsvrije aanbouw, de aanbouw wordt dan vergunningsplichtig. Het maaiveld mag niet opgehoogd worden. De diepte van de koekoek wordt gemeten vanaf peil.

Hoofdstuk 3 – Afwijking van het omgevingsplan, citeertitel en inwerkingtreding

Artikel 8 – Afwijken van de beleidsregels in bijzonder gevallen (hardheidsclausule)

Het college van burgemeester en wethouders wijkt niet af van de regels in dit beleidsstuk. In bijzondere gevallen kan dit leiden tot onevenredige gevolgen voor aanvragers. In zulke gevallen kan het college gemotiveerd besluiten om af te wijken van de bepalingen in deze beleidsregel.

Artikel 9 – Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als "Beleidsregels kleine afwijkingen omgevingsplan (kruimelgevallenbeleid)".

Artikel 10 – Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op "28 november 2025" en gelden voor het gehele ambtsgebied.

Hoofdstuk 4 Indieningsvereisten

Naast de normale indieningsvereisten uit de Omgevingsregeling, moet per afwijking een motivatie aangeleverd worden hoe voldaan wordt aan de voorwaarden. Een korte tekst met een tekening is vaak genoeg.

Bij een kleine afwijking is een kleine toelichting voldoende. Er hoeft geen uitgebreide onderbouwing voor ETFAL aangeleverd te worden. Ook is er geen nadeelcompensatie nodig en wordt er geen omgevingsdialoog gevraagd. Toch is het altijd verstandig om de burens op tijd te informeren over werkzaamheden op en rond een perceel.

Voor deze aanvraag heb je een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit *“afwijken van de regels van het omgevingsplan”*.

Daarnaast kunnen ook nog andere vergunning nodig zijn, zoals: *“Omgevingsplanactiviteit”* voor ruimtelijk bouwen en *“Technische bouwactiviteit”* voor de technische kant van het bouwen. Als er meerdere activiteiten van toepassing zijn, dan wordt je aanvraag ook op de andere onderdelen beoordeeld.

Hoofdstuk 5 Toelichting

Inleiding

Met de komst van de Omgevingswet en het vervallen van artikel 4 van Bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) per 1 januari 2024, is het voormalige kruimelgevallenbeleid niet langer van toepassing omdat onder de Omgevingswet standaard de reguliere procedure voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA) geldt. Dit houdt in dat het (interne) werkproces voor grote en kleine afwijkingen (kruimels) onder de reguliere procedure hetzelfde is. Beide (grote en kleine) afwijkingen worden nu via het vooroverleg op de intaketafel behandeld.

Door deze beleidsregels kunnen deze afwijkingen direct als vergunningaanvraag in behandeling genomen en beoordeeld worden. Het interne werkproces is daardoor vereenvoudigd en de kosten zijn in lijn gezet met het vereenvoudigde werkproces, met het uitgangspunt kostendekkend te zijn.

Er is weloverwogen gekozen om vaker voorkomende afwijkingen op te nemen die vallen binnen de categorie die beoordeling van maximaal één adviseur nodig hebben. Wanneer meerdere adviseurs geraadpleegd dienen te worden is een vooroverleg gewenst zodat een discussie gevoerd kan worden.

Beleidsregels

Door het vaststellen van de beleidsregels geeft de gemeente aan dat in principe medewerking wordt verleend aan het afwijken op het omgevingsplan als de omgevingsvergunningsaanvraag voldoet aan deze beleidsregels.

Als zich een dergelijke situatie voordoet, wordt deze volgens de beleidsregel behandeld. Dit wil zeggen dat in beginsel geen vooroverleg nodig is: past een verzoek binnen de beleidsregels dan wordt de omgevingsvergunning (BOPA) verleend.

Indien een beoordeeld verzoek niet blijkt te passen binnen de beleidsregels dan dient het plan aangepast te worden, anders dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd. Verzoeken waarvan op voorhand al duidelijk is dat deze niet binnen de beleidsregels passen kunnen via een vooroverleg beoordeeld worden.

In bepaalde gevallen zijn in de beleidsregels nadere toetsingskaders aangegeven, bijvoorbeeld een stedenbouwkundige afweging, wanneer er staat ruimtelijk inpasbaarheid, welke in het kader van de vergunningverlening uitgevoerd dient te worden.

Legestartief

Voor de afwijkingen in artikel 3 t/m 7 geldt een aangepast legestartief volgens de geldende legesverordening.

Categorisering

Alle genoemde afwijkingen kunnen met dit beleidsstuk vanaf de inwerkingtreding vergund worden als buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), zonder vooroverleg mits deze voldoen aan de genoemde voorwaarden.

In de toekomst dient in het omgevingsplan de volgende afwijkingregels als binnenplanse vergunningsplicht opgenomen te worden als omgevingsplanactiviteit (OPA):

1. Carport
2. Verduurzaming
3. Ondergronds bouwen: Maximale bouwdiepte 3,5 meter onder peil