

Beleid voor het afwijken van bestemmingsplannen

Wetstechnische informatie

Gegevens van de regeling

Overheidsorganisatie	gemeente Lelystad
Officiële naam regeling	Beleid voor het afwijken van bestemmingsplannen
Citeertitel	Beleid voor het afwijken van bestemmingsplannen
Besloten door	college van burgemeester en wethouders
Deze versie is geldig tot (als de vervaldatum is vastgesteld)	
Onderwerp	Ruimtelijk

Opmerkingen m.b.t. de regeling

Geen.

Grondslagen

Geen

Regelgeving die op deze regeling is gebaseerd (gedelegeerde regelgeving)

Geen.

Overzicht van in de tekst verwerkte wijzigingen

Datum inwerking-treding	Terug-werkende kracht	Betreft	Ontstaansbron: datum ondertekening; bron bekendmaking	Inwerkingtreding: datum ondertekening; bron bekendmaking	Voorstel college
30-01-1 2020		Intrekking	21 januari 2020 Flevopost 29 januari 2020	21 januari 2020 Flevopost 29 januari 2020	200001368
14-03-2013		Nieuwe regeling	19-2-2013 Flevopost, 13-03-2013	19-2-2013 Flevopost, 13-03-2013	131007118

GEMEENTE LELYSTAD

BELEID VOOR HET AFWIJKEN VAN BESTEMMINGSPANNEN

INHOUD

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

- Waarom aanpassing ontheffingenbeleid? 2
- Overzicht van oude en nieuwe afwijkingsmogelijkheden 2
- Wat is er veranderd aan het beleid? 2

HOOFDSTUK 2. RUIMTELIJK BELEID IN LELYSTAD

- Het bestemmingsplan 4
- Verschillende afwijkingsmogelijkheden 4
- Doel van het afwijkingenbeleid 6
- Reikwijdte beleid 7
- Algemeen toetsingskader 7
- Voorwaarden 8
- Procedure en kosten 8
- Hardheidsclausule 8

HOOFDSTUK 3. SPECIFIEKE CRITERIA BOUWWERKEN

- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen binnen de bebouwde kom 10
- Zwembaden 10
- Gebouwen openbare voorzieningen 10
- Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 11

HOOFDSTUK 4. CRITERIA AAN HUIS VERBONDEN BEROEPEN EN BEDRIJFSMATIGE ACTIVITEITEN

- Algemeen 12
- Criteria 12
- Lijst van toegelaten aan huis verbonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten 13

HOOFDSTUK 5. SLOTBEPALINGEN

- Inwerkingtreding 15
- Intrekking "Ontheffingenbeleid art.3.23 Wet ruimtelijke ordening" 15
- Overgangsrecht 15

1. INLEIDING

WAAROM AANPASSING ONTHEFFINGENBELEID?

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Deze wet is van grote invloed op verschillende wetten op het gebied van ruimtelijke ordening en milieu. Een 28-tal vergunningen, toestemmingen en ontheffingen wordt door deze wet ondergebracht in één vergunningstelsel. Ook de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn als gevolg van de Wabo ingrijpend aangepast. Daardoor is het noodzakelijk dat het ontheffingenbeleid (op grond van artikel 3.23 Wro) van september 2008 wordt vernieuwd.

OVERZICHT VAN OUDE EN NIEUWE AFWIJKINGSMOGELIJKHEDEN

In de Wabo wordt gesproken over het afwijken van het bestemmingsplan. In de Wro werd in plaats van “afwijking” gesproken over “ontheffing”, terwijl die laatste term weer de “vrijstelling” uit de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) verving. Hieronder zijn ter verduidelijking alle oude en nieuwe afwijkingsmogelijkheden in tabelvorm weergegeven. In het volgende hoofdstuk zal op de verschillende afwijkingsmogelijkheden afzonderlijk worden ingegaan.

	Binnenplans	Kruimelgevallen	Provinciaal	Projecten	Tijdelijk
art. WRO	15	19, lid 3	19, lid 2	19, lid 1	17
art. Wro	3.6	3.23	-	3.10	3.22
art. Wabo	2.12, lid 1, sub a, onder 1	2.12, lid 1, sub a, onder 2	-	2.12, lid 1, sub a, onder 3	2.12, lid 2

WAT IS ER VERANDERD AAN HET BELEID?

De aanpassingen van het beleid zien met name op het zorg dragen voor juiste verwijzingen naar de nieuwe wet; alle aangehaalde artikelen zijn dus gewijzigd. Ook is de gehanteerde terminologie aangepast aan de Wabo om zodoende verwarring te voorkomen. Inhoudelijk zijn slechts ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd om ervoor te zorgen dat het beleid weer helemaal actueel is. Aangezien de Wabo het toetsingskader op zich nauwelijks heeft gewijzigd, zijn de uitgangspunten van het ontheffingenbeleid grotendeels overgenomen.

Verder is geïnventariseerd welke beleidsstukken in de loop der jaren nog meer zijn opgesteld in het kader van de vrijstelling op grond van de oude WRO dan wel de ontheffing op grond van de Wro. Met betrekking tot specifieke onderwerpen zijn namelijk verschillende beleidsstukken opgesteld om de vrijstellings-/ontheffingsmogelijkheden in te kaderen. Het gaat om beleid met betrekking tot:

- Prostitutie (augustus 2000);
- Coffeeshops (april 2007);
- Vestiging bedrijven (GVV, mei 2007);
- Vuurwerk (juli 2007);
- Kamerverhuur (december 2009);
- Bed & breakfast (september 2010).

Het onderhavige afwijkingenbeleid geeft niet alleen specifieke criteria met betrekking tot bouw- en gebruiksmogelijkheden, maar bevat ook algemene regels om aan te geven hoe met de verschillende hierboven genoemde beleidsstukken dient te worden omgegaan. Voor zover bovengenoemde beleidsstukken worden herzien of vervangen, blijft het afwijkingenbeleid ook daarop van toepassing.

In hoofdstuk 2 zal worden ingegaan op het algemene toetsingskader en de reikwijdte van het beleid. Dit betreft dus het gedeelte dat (zoals hierboven opgemerkt) ook het kader geeft voor de overige beleidsstukken. Vervolgens zal in hoofdstuk 3 nader worden ingegaan op de specifieke criteria voor bouwwerken. In hoofdstuk 4 zullen ten slotte de criteria voor aan huis verbonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten aan de orde komen.

2. RUIMTELIJK BELEID IN LELYSTAD

HET BESTEMMINGSPLAN

Hét beleidsinstrument om ruimtelijke kaders te stellen, is het bestemmingsplan. Dit is zeker het geval sinds 1 juli 2008, toen in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan nog eens nadrukkelijk als basis voor ruimtelijke ordening werd neergezet. In het bestemmingsplan staat wat op een bepaald perceel qua gebruik en bebouwing is toegestaan. Vergunningaanvragen dienen daarom te worden getoetst aan het bestemmingsplan.

Mocht er sprake zijn van strijd met het bestemmingsplan dan dient te worden beoordeeld of het mogelijk én wenselijk is om hiervan af te wijken. Binnen de grenzen die de wet hiervoor geeft, dient het onderhavige afwijkingenbeleid als toetsingskader voor deze beoordeling. De Wabo kent verschillende afwijkingmogelijkheden waarop onderstaand afzonderlijk wordt ingegaan.

VERSCHILLENDE AFWIJKINGSMOGELIJKHEDEN

Artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1

Dit betreft de binnenplanse afwijkingmogelijkheid. In het bestemmingsplan zelf kan worden aangegeven dat binnen de voorwaarden die het bestemmingsplan stelt, beperkte afwijkingen zijn toegestaan. De bekendste mogelijkheid is dat met 10% mag worden afgeweken van de maten die het bestemmingsplan voorschrijft. Dit instrument is bedoeld om flexibiliteit aan te brengen in een bestemmingsplan. De afwijking kan slechts betrekking hebben op de in een bepaalde bestemming gegeven voorschriften, maar mag niet leiden tot een (materieel) andere bestemming dan die welke op de plankaart is aangegeven.

Artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2

Dit artikel heeft betrekking op de categorie van gevallen, waarvan de wetgever in een nadere regeling (artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht) heeft bepaald dat deze in ruimtelijke zin van ondergeschikte betekenis zijn. Deze afwijkingmogelijkheid werd daarom voorheen ook wel de 'kruimelgevallenregeling' genoemd.

Juist ten aanzien van deze 'kruimelgevallen' is het wettelijk toetsingskader onvoldoende gedetailleerd. Artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) regelt slechts in welke situaties aan artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2, Wabo toepassing mag worden gegeven en geeft daarbij feitelijk niet meer dan een bovengrens. Om inhoudelijk sturing te kunnen geven en tot eenduidige toetsingskaders voor de toepassing van dit artikel te kunnen komen, zijn verder uitgekristaliseerde beleidsmatige toetsingskaders wenselijk.

Slechts aan deze gevallen kan medewerking worden verleend:

1. een bijbehorend bouwwerk:
 - a. binnen de bebouwde kom,
 - b. buiten de bebouwde kom, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - 1°. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
 - 2°. de oppervlakte niet meer dan 150 m² en
 - 3°. 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 of de beheersverordening voor bebouwing in aanmerking komt voor meer dan 50% wordt overschreden;
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 genoemde eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 5 m, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;
3. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 10 m, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;
4. een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw;
5. een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m;
6. een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998;
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;
8. het gebruiken van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen met een maximum van drie per jaar en een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen;
9. het gebruiken van bouwwerken, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. binnen de bebouwde kom, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 1500 m²;
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 geluidhinder, 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.

Artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3

Deze mogelijkheid is in de plaats gekomen van het projectbesluit. Als het bestemmingsplan geen afwijkmogelijkheden biedt en er geen sprake is van een geval zoals genoemd in bovenstaande lijst behorend bij artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2, dan kan op grond van dit artikel worden afgeweken van het bestemmingsplan mits er geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening en een “goede ruimtelijke onderbouwing” wordt aangeleverd. Een “goede ruimtelijke onderbouwing” is een juridisch-planologische notitie waarin aandacht wordt besteedt aan alle ruimtelijk relevante aspecten, zoals bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluid, water, archeologie, veiligheid, verkeer en dergelijke.

Een dergelijke afwijking is steeds een maatwerkbesluit, waarbij bovendien toepassing moet worden gegeven aan inhoudelijke en formele randvoorwaarden die zijn vastgesteld door hogere overheden. De bevoegdheid tot afwijken van het bestemmingsplan op deze grondslag leent zich vanwege zijn specifieke aard niet voor het formuleren van inhoudelijk beleid c.q. breed toe te passen toetsingskaders. De toepassing van de bevoegdheid om van het bestemmingsplan af te wijken op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, Wabo wordt hier daarom verder buiten beschouwing gelaten.

Artikel 2.12, lid 2

Dit betreft de tijdelijke afwijking, waarbij de tijdelijkheid van de behoefte waarin de afwijking beoogt te voorzien, moet worden aangetoond. De termijn waarvoor de vergunning wordt verleend, mag niet meer dan vijf jaar bedragen. Ook hier geldt dat er geen sprake mag zijn van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Ook in deze tijdelijke situatie wordt gezocht naar veilige oplossingen, die bovendien zo min mogelijk negatieve effecten moeten veroorzaken voor de omgeving, mede gerelateerd aan de duur van de periode van instandhouding. Hoe langer deze periode, hoe zwaarder de eisen die worden gesteld.

Overige mogelijkheden

Bestemmingsplannen kennen vaak wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6, lid 1, sub a, Wro. Hierbij gaat het niet om het afwijken van een bestemmingsplan, maar om mogelijkheden voor het daadwerkelijk veranderen van de bestemming die in het bestemmingsplan zelf zijn opgenomen. Ook daarmee kunnen specifieke strijdigheden worden opgeheven. Belangrijkste verschil met een afwijking is dat bij het afwijken van een bestemmingsplan de oorspronkelijke bestemming onverkort van kracht blijft, terwijl bij een wijziging van het bestemmingsplan de bestemming zelf in het geheel wordt veranderd.

DOEL VAN HET AFWIJINGENBELEID

Doel van deze beleidsnota is om inzicht te geven in de vraag in welke gevallen en onder welke voorwaarden de gemeente *in beginsel* bereid is om medewerking te verlenen aan een bepaalde afwijking en daarmee concrete afwijkingen van een geldend bestemmingsplan toe te staan. Op deze manier wordt op voorhand duidelijkheid gegeven over de toetsings- en afwegingskaders die bij de besluitvorming een rol spelen en de randvoorwaarden waaraan minimaal voldaan moet worden.

De woorden *in beginsel* geven aan dat nooit zonder meer vaststaat dat in een concreet geval, ook al voldoet dat aan het hier geformuleerde beleid, altijd medewerking zal worden verleend. Aan de beslissing op de aanvraag moet altijd een grondige, volledige en zorgvuldige belangenafweging ten grondslag liggen. Alle aan de orde zijnde belangen, inclusief bijvoorbeeld belangen van privaatrechtelijke aard, moeten daarbij tegen elkaar worden afgewogen.

Het kan dus voorkomen dat op basis van deze nota in beginsel de bereidheid tot het afwijken van een bestemmingsplan bestaat, maar dat er in een specifiek geval sprake is van een zwaarwegend argument of belang op grond waarvan toch moet worden besloten de aanvraag af te wijzen.

REIKWIJDTE BELEID

In deze beleidsnota worden criteria vastgesteld voor de meest voorkomende soorten aanvragen te weten bouwwerken binnen de bebouwde kom en het gebruik daarvan. De uitgangspunten bij de toepassing van die criteria zijn:

- aan aanvragen die passen binnen de criteria wordt zonder nadere motivering medewerking verleend;
- voor aanvragen waarvoor specifieke criteria zijn bepaald geldt dat, als niet wordt voldaan aan deze criteria, de aanvraag wordt geweigerd. Van dit uitgangspunt wordt slechts bij uitzondering afgeweken (de zgn. inherente afwijkingsbevoegdheid);
- voor aanvragen waarop geen specifieke criteria van toepassing zijn, wordt op basis van een individuele beoordeling bepaald of kan worden afgeweken van een bestemmingsplan;

ALGEMEEN TOETSINGSKADER

Inhoudelijk wordt de mogelijkheid voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2, Wabo afgebakend door de tekst van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Uitsluitend in de gevallen genoemd in dit artikel kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Binnen het kader van artikel 4 van bijlage II van het Bor kan de gemeente eigen beleid formuleren voor de toepassing van deze bevoegdheid.

Ten aanzien van de toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2, stelt de wet niet de eis dat het besluit op een “goede ruimtelijke onderbouwing” moet steunen. Een motivering van besluiten omtrent afwijkingen blijft echter noodzakelijk. De Algemene wet bestuursrecht schrijft voor dat elk besluit op zorgvuldige wijze moet worden voorbereid en dat de motivering het besluit moet kunnen dragen.

Door de toetsingscriteria als beleidsregel vast te stellen kan voor de motivering van een besluit tot het wel of niet afwijken van het bestemmingsplan eenvoudig naar die beleidsregel worden verwezen. In dit beleid zijn voor zover mogelijk al op voorhand afwegingen gemaakt die kunnen worden betrokken bij de beoordeling van een aanvraag.

Bij iedere aanvraag wordt onderzocht hoe het individuele belang van de aanvrager zich verhoudt tot het door de gemeente te bewaken algemene belang. Bij dat onderzoek spelen aspecten als openbare orde, veiligheid (waaronder brandveiligheid, sociale veiligheid, verkeersveiligheid), landschapsschoon, natuur e.d. een rol.

Bij de beoordeling van aanvragen moet ook rekening worden gehouden met de beginselen van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. Juist omdat het bij een aanvraag om van het bestemmingsplan af te wijken gaat om een individuele concrete situatie - in tegenstelling tot de integrale ruimtelijke benadering bij een herziening van een bestemmingsplan - moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de consequenties van de aanvraag voor de omgeving en omwonenden. De effecten voor de aangrenzende percelen moeten voor zover mogelijk in beeld worden gebracht. Afhankelijk van de van geval tot geval vast te stellen relevantie wordt bij de beoordeling van de aanvraag inhoudelijk in elk geval getoetst aan de volgende elementen:

1. Geen andere wettelijke belemmeringen of weigeringsgronden
Het betreft hier vigerende wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid in brede zin. Bij het aanwezig zijn van wettelijke belemmeringen zal geen medewerking worden verleend. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een bouwwerk dat in strijd is met redelijke eisen van welstand.
2. Planschade
Indien blijkt dat er sprake is van planschade die door de gemeente moet worden vergoed, kan dit een reden zijn om een aanvraag tot afwijken van een bestemmingsplan af te wijzen. De wet voorziet in de mogelijkheid planschade door middel van een overeenkomst met de aanvrager te verhalen op de aanvrager. De bereidheid van een aanvrager om een dergelijke overeenkomst te sluiten kan aanleiding geven om toch medewerking te verlenen aan de aanvraag.
3. Burgerlijk Wetboek (BW)
Als er sprake is van strijd met de bepalingen van burennrechtelijke aard uit het BW dan wordt geweigerd af te wijken van het bestemmingsplan.
4. Verkeer/parkeren
Het realiseren van de bebouwing of het gebruik waarvoor het afwijken van een bestemmingsplan is aangevraagd, mag niet tot gevolg hebben dat de verkeersafwikkeling en parkeermogelijkheden in de omgeving onevenredig worden belast.

VOORWAARDEN

Aan een vergunning kunnen altijd voorwaarden worden verbonden. Deze voorwaarden mogen niet onredelijk bezwarend zijn. Ze mogen uitsluitend dienen tot bescherming van de belangen die de bepalingen uit het bestemmingsplan, waarvan wordt afgeweken, beogen te beschermen.

PROCEDURE EN KOSTEN

De Wabo kent twee procedures. Doorgaans zal de reguliere procedure van toepassing zijn die acht weken duurt. Het kan echter voorkomen dat de uitgebreide procedure van toepassing is, welke zes maanden in beslag neemt. Beide procedures kunnen met zes weken worden verlengd.

Aan het in behandeling nemen van een aanvraag voor het afwijken van het bestemmingsplan en de daarbij behorende procedures zijn voor de aanvrager kosten verbonden. De hoogte van deze kosten is vastgesteld in de gemeentelijke legesverordening. Deze verordening wordt jaarlijks geactualiseerd.

HARDHEIDSCLAUSULE

In deze nota is een aantal criteria geformuleerd die tot doel hebben om bij concrete aanvragen een afwegingskader te bieden, waarmee snel en eenduidig een oordeel over de wenselijkheid en de aanvaardbaarheid van de betreffende afwijking kan worden gegeven. Het zijn uiteraard algemene uitgangspunten voor het handelen.

Zoals al werd vastgesteld geeft dit toetsingskader duidelijkheid over de vraag wanneer *in beginsel* medewerking wordt verleend aan het afwijken van een bestemmingsplan. Deze formulering geeft aan dat er altijd bijzondere omstandigheden kunnen zijn die in een concreet geval leiden tot een andere conclusie dan op grond van het algemene in deze nota beschreven kader verwacht zou worden.

Het vastleggen van de beleidsregels in deze nota heeft tot gevolg dat burgemeester en wethouders handelen overeenkomstig de hier geformuleerde uitgangspunten en dat derden daarop ook mogen vertrouwen. Er kunnen echter altijd bijzondere omstandigheden zijn die bij toepassing van de beleidsregels in een concreet geval tot onevenredige hardheid kunnen leiden. Er zal een beroep op de hardheidsclausule gedaan kunnen worden wanneer:

- bijzondere omstandigheden kunnen worden aangevoerd die tot medewerking in afwijking van het beleid noodzaken en er geen redelijke alternatieven bestaan om hierin te voorzien, mits de ruimtelijke consequenties beperkt blijven en er geen (ongewenste) precedentwerking hoeft te worden gevreesd;
- het verzoek weliswaar niet binnen het geldende beleid past, maar een beleidswijziging als gevolg van het verzoek in de rede ligt.

Anderzijds kan het voorkomen dat een verzoek weliswaar past binnen het beleidskader maar dat, gelet op de bijzondere omstandigheden van het geval, geen medewerking dient te worden verleend. Het mag niet zo zijn dat de in het beleid neergelegde uitgangspunten als een recht worden toegepast. Aan ieder besluit gaat een belangenafweging vooraf die in een concreet geval, zelfs als de aanvraag binnen het beleid past, tot afwijzing van de aanvraag kan leiden. Elk beleid kan onvoorziene neveneffecten veroorzaken. Toepassing van de hardheidsclausule kan onaanvaardbare gevolgen van beleidsregels voorkomen.

3. SPECIFIEKE CRITERIA BOUWWERKEN

BIJBEHORENDE BOUWWERKEN BINNEN DE BEBOUWDE KOM

Voor bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen en bijgebouwen) binnen de bebouwde kom zijn criteria geformuleerd die bepalen wanneer in beginsel wel of niet medewerking wordt verleend aan het afwijken van het bestemmingsplan. Voor beantwoording van de vraag of een perceel binnen de bebouwde kom ligt, is de kaart behorende bij de Bouwverordening bepalend. De volgende criteria zijn van toepassing:

- Maximale bebouwingspercentage t.o.v. aansluitende en gehele terrein 50%;
- Maximale oppervlakte bijbehorende bouwwerken 50 m² bij kavels tot 500 m² en bij kavels vanaf 500 m²: 10% van het kaveloppervlak met een maximum van 100 m²;
- Maximale oppervlakte bijbehorende bouwwerken ten behoeve van dierenverblijven: 12 m²;
- Maximale goothoogte bijbehorende bouwwerken 3,00 meter, maximale bouwhoogte 5,00 meter met dien verstande dat voor aanbouwen een maximale hoogte van 3,50 meter geldt;
- Eventueel aanwezige parkeerplaats op eigen terrein dient bij aanpassing/uitbreiding woning gehandhaafd te blijven;
- Bijbehorende bouwwerken die aan de woning vast zijn gebouwd, mogen tot vier meter diep worden gebouwd waarbij een minimale afstand van zes meter tot de achterste perceelsgrens in acht wordt genomen en tot de zijdelingse perceelsgrens:
 - als het een twee-onder-een-kapwoning betreft: 1,50 meter;
 - als het een vrijstaande woning betreft: 2,50 meter.
- Bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn te worden geplaatst, waarbij voor twee-onder-een-kapwoningen geldt dat in geval de berging/stallingsruimte aan de voorkant van de woning is gesitueerd, gelijk met de gevel daarvan mag worden gebouwd.
- Voor de voorgevel van de woning mag niet worden gebouwd met dien verstande dat:
 - als er in het voorerfgebied geen bijbehorende bouwwerken zoals bergingen en/of stallingsruimten voor motorvoertuigen zijn gesitueerd: erker max. 1,00 meter diep over maximaal 40% van de gevellengte met een minimale afstand tot de erf grenzen van 1,50 meter;
 - als er in het voorerfgebied wel bijbehorende bouwwerken zoals bergingen en/of stallingsruimten voor motorvoertuigen zijn gesitueerd: max. bebouwingspercentage van bijbehorende bouwwerken in voorerfgebied 50 %.

ZWEMBADEN

Niet-overdekte zwembaden worden beoordeeld als bouwwerk, geen gebouw zijnde. Voor de beoordeling van niet-overdekte zwembaden gelden de volgende toetsingscriteria:

- het zwembad wordt in het achtererfgebied van een woning gesitueerd;
- de bruto-oppervlakte (uitwendig gemeten constructie) van het zwembad bedraagt niet meer dan 75 m²;
- de hoogte van het zwembad, gemeten vanaf het aansluitende terrein, bedraagt niet meer dan 0,50 meter.
- de bruto-oppervlakte (uitwendig gemeten constructie) van het zwembad bedraagt niet meer dan 50% van de oppervlakte van het achtererfgebied van de woning;
- het totale bebouwingspercentage van de kavel bedraagt niet meer dan 50%;
- de afstand van het zwembad tot enige perceelsgrens bedraagt ten minste 1,50 meter.

ERFAFSCHIEDINGEN

Er wordt niet afgeweken van het bestemmingsplan ten behoeve van erfafscheidingen:

- in het voorerfgebied: met een hoogte van meer dan 1,00 meter;
- in het achtererfgebied: met een hoogte van meer dan 2,00 meter.

GEBOUWEN OPENBARE VOORZIENINGEN

In beginsel wordt afgeweken van een bestemmingsplan ten behoeve van:

- gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen, het openbaar vervoer of het trein-water-of wegverkeer, mits:
- het bruto-vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 50 m²;
- het gebouw bestaat uit niet meer dan één bouwlaag;
- de hoogte gemeten vanaf het aansluitende terrein niet meer bedraagt dan 5,00 meter.

OVERIGE BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE

In beginsel wordt afgeweken van een bestemmingsplan ten behoeve van:

- hekwerken (anders dan tussen dakterrassen) op aan- of uitbouwen tot een maximale hoogte van 1,00 meter;
- pergola's tot een maximale hoogte van 3,00 meter.

4. CRITERIA AAN HUIS VERBONDEN BEROEPEN EN BEDRIJFSMATIGE ACTIVITEITEN

ALGEMEEN

Een aan huis verbonden beroep is in de regel een dienstverlenend beroep, dat op een kleine schaal door een bewoner in een woning en/of daarbij behorende erfbebouwing wordt uitgeoefend. De woning behoudt, ondanks de uitoefening van dit beroep, in overwegende mate haar woonfunctie. De desbetreffende beroepsuitoefening heeft een ruimtelijke uitstraling die in overeenstemming is (en blijft) met de woonfunctie.

Een kleinschalige, aan huisverbonden, bedrijfsmatige activiteit is een vorm van bedrijvigheid die door zijn beperkte omvang in een gebouw met een woonfunctie of een aangebouwd bijgebouw kan worden uitgeoefend. Ook hier geldt dat de bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is (en blijft) met de woonfunctie.

CRITERIA

Voor aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijven zijn twee situaties mogelijk:

Geen afwijking van het bestemmingsplan nodig

Sommige aan huis verbonden beroepen zijn volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State - mits de woonfunctie primair blijft en de uitstraling van de beroepsbeoefening daarmee in overeenstemming is - zonder meer aan te merken als passend binnen de woonbestemming, tenzij het bestemmingsplan deze beroepsbeoefening expliciet uitsluit. Het gaat dan om de zgn. vrije beroepen: medische beroepsbeoefenaars, architecten, advocaten, notarissen, etc.

De randvoorwaarden die hierna worden genoemd zijn een verdere uitkristallisering van het vorenstaande. Een vrij beroep dat voldoet aan genoemde randvoorwaarden past binnen een woonbestemming tenzij het bestemmingsplan dit gebruik expliciet verbiedt dan wel reguleert.

Wel afwijking van het bestemmingsplan nodig

Andere categorieën van aan huis verbonden beroepen passen niet binnen het bestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor kleinschalige, aan huis verbonden bedrijven. Als aan de hierna genoemde randvoorwaarden wordt voldaan dan wordt in beginsel medewerking verleend aan het afwijken van het bestemmingsplan.

Randvoorwaarden

Voor het uitoefenen van aan huis verbonden beroepen en kleinschalige, aan huis verbonden bedrijfsmatige activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. de woonfunctie moet als primaire functie gehandhaafd blijven;
2. het uiterlijk van de betreffende woning mag niet worden aangetast, reclame-uitingen mogen een maximale totale oppervlakte van 0,50 m² hebben;
3. het beroep of bedrijf mag uitsluitend worden uitgeoefend in het woonhuis, aan- en/of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;

4. het aan huis verbonden beroep of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit moet in hoofdzaak worden uitgeoefend door een bewoner van de desbetreffende woning: deze bewoner mag zich daarbij laten ondersteunen door ten hoogste één niet in de desbetreffende woning woonachtige persoon;
5. vormen van horeca en auto- en motorreparatie zijn niet toegestaan;
6. alleen vormen van beroepsbeoefening en bedrijvigheid die voorkomen op de onderstaande lijst zijn toegestaan;
7. de uitoefening van beroepen, bedrijven of activiteiten waarop de Wet milieubeheer van toepassing is, is niet toegestaan;
8. detailhandel is niet toegestaan;
9. maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van de gebouwen op een perceel mag gebruikt worden ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, tot een maximum van 100 m² voor aan huis verbonden beroepen en 50 m² voor aan huis verbonden bedrijven;
10. er moeten op eigen terrein of in de directe omgeving voldoende parkeerplaatsen voor bezoekers aanwezig zijn, negatieve invloed op de normale verkeersafwikkeling en parkeerdruk ter plaatse is niet toegestaan.

LIJST VAN TOEGELATEN AAN HUIS VERBONDEN BEROEPEN EN BEDRIJFSMATIGE ACTIVITEITEN

Aan huis verbonden beroepen

1. Uitoefening van (para-)medische beroepen in een individuele praktijk, waaronder:
 - huisarts;
 - psychiater / psycholoog;
 - fysiotherapeut / bewegingsleer-deskundige;
 - diëtist / voedingsleer-deskundige;
 - mondhygiënist;
 - tandheeskundige;
 - logopedist;
 - dierenarts;
 - etc.
2. Advies- en ontwerpbureau's, waaronder:
 - reclame-ontwerpbureau;
 - grafisch ontwerpbureau;
 - architect;
 - etc.
3. (Zakelijke) dienstverlening, waaronder:
 - notaris;
 - advocaat;
 - accountant;
 - assurantie-/verzekeringstussenpersoon;
 - makelaar;
 - etc.

Kleinschalige bedrijfsmatige (aan huis verbonden) activiteiten

1. Kledingmakerij, kledingverstelbedrijf en kledingherstelbedrijf.
2. Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend.
3. Reparatiebedrijven ten behoeve van particulieren, waaronder:
 - schoen- en lederwarenreparatie;
 - uurwerkenreparatie;
 - goud- en zilverwerkreparatie;
 - reparatie van kleine (elektrische en/of mechanische) gebruiksgoederen;
 - reparatie van muziekinstrumenten;
 - etc.

Met dien verstande dat reparatie- en onderhoudsbedrijven voor motorvoertuigen niet zijn toegestaan.

4. Overige dienstverlenende bedrijven, zoals:
 - kappersbedrijf;
 - schoonheidssalon;
 - pedicure / manicure;
 - etc.
5. Onderwijzende instellingen, zoals:
 - autorijschool;
 - computercursus;
 - handwerkcursus;
 - etc.

Met dien verstande dat ten behoeve van de onderwijzende instellingen werkplaatsen, laboratoria en dergelijke voorzieningen niet zijn toegestaan.

6. Internetbedrijf of winkel met dien verstande dat er geen detailhandel mag plaatsvinden.

5. SLOTBEPALINGEN

INWERKINGTREDING

Deze beleidsregel treedt in werking een dag na publicatie in de Flevopost.

INTREKKING “ONTHEFFINGENBELEID ART. 3.23 WET RUIMTELIJKE ORDENING”

Het “Ontheffingenbeleid art. 3.23 Wet ruimtelijke ordening” wordt ingetrokken met ingang van de inwerkingtreding van onderhavige beleidsregel.

OVERGANGSRECHT

Deze beleidsregel is van toepassing op aanvragen ingediend vanaf de datum van inwerkingtreding. Op aanvragen ingediend vóór inwerkingtreding van deze nieuwe beleidsregel, waarop op dat moment nog niet is besloten, is het oude beleid van toepassing.