

Lid Janssen
T.a.v. de heer L. Janssen
Postbus 18
7550AA Hengelo

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp	Zaaknummer	Uw kenmerk	Datum
Toepassen "kruimelgevallenregeling"	3303945		5 oktober 2021

Geachte heer Janssen,

Op 10 september jongstleden heeft u vragen gesteld over het toepassen "kruimelgevallenregeling" bij de voormalige fabrieksbibliotheek C.T. Stork aan de Vondelstraat 2-14. Hieronder geven wij antwoord op uw vragen.

Vraag 1:

Bij vraag 2 heeft ondergetekende gevraagd waarom biedingen niet in gesloten enveloppen gedaan zijn en geopenbaard door een notaris. Ik krijg hier geen antwoord op. U verwijst naar de verkoop Bataafse Kamp en Paul Krugerstraat. Mijn conclusie is derhalve dat het daar dus ook niet goed is gegaan. Kan ik deze conclusie trekken en zo nee waarom niet?

Antwoord:

Wij delen uw conclusie niet. Bij de verkoop van de Paul Krugerstraat en de Bataafse Kamp is niet gewerkt met gesloten enveloppe. En dit is dus ook niet toegepast bij de Vondelstraat. Derhalve gaat het om een combinatie van prijs en kwaliteit. Het gehele plan (incl. prijs) moet voor de beoordeling worden aangeleverd, conform de planning in het selectiedocument. Nadien wordt de kwaliteit beoordeeld. Aangezien de makelaar vooraf niet weet hoe de selectiecommissie de kwaliteit beoordeelt, kan de makelaar niet doelgericht de totaal score beïnvloeden door middel van de prijs.

Vraag 2:

U zegt dat er geen controle heeft plaatsgevonden omdat er een vertrouwensband tussen opdrachtgever en opdrachtnemer. Het college dient het zorgvuldigheidsbeginsel in acht te nemen (Art. 3.2 Awb). De gegadigden die een bod hebben uitgebracht moeten er op kunnen vertrouwen dat de procedure "waterdicht" is en geen er geen enkele twijfel mag bestaan over een juridisch correcte gang van zaken. Dit heeft niets met vertrouwen in een makelaar te maken maar met bestuurlijk zuiver handelen. Vraag: Bent u het met mij eens dat alleen een bieding met gesloten enveloppen te openen door een makelaar de enige zekerheid geeft aan de belanghebbenden dat de procedure correct is verlopen? Zo ja, waarom doet u dat dan niet? Zo nee, waarom niet.

Antwoord:

Nee, zie antwoord op vraag 1.

Vraag 3:

Bij vraag 6 refereert u aan de brief 3157157. U geeft daarin aan: "De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan een andere bestemming, mits het plan een toegevoegde waarde heeft voor Hengelo en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening." De

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres
Burgemeester van der
Dussenplein 1

E-mailadres
gemeente@hengelo.nl
Telefoonnummer
14-074

raad mocht er van uitgaan dat bij een andere bestemming een voorstel van het college tot wijziging van het bestemmingsplan zou volgen. U heeft niet aangegeven gebruik te willen maken van de "kruimelgevallenregeling" en zo de raad in feite buitenspel te willen zetten. Ben u het met mij eens dat u ook in dit geval onzorgvuldig heeft gehandeld en de raad onvolledig heeft geïnformeerd. Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Nee, de raad is volledig geïnformeerd. Vooraf is niet bekend welk plan gaat winnen en om die reden is vooraf ook niet bekend welke procedure gevolgd kan worden.

Vraag 4:

Bij vraag 8 zegt u dat er geen bestemmingsplan wijziging nodig is. De "kruimelgevallen regeling is toch een "noodgreep" en uiteindelijk zal het bestemmingsplan toch gewijzigd moeten worden"? Klopt dit? Graag uw reactie hier op.

Antwoord:

Voor het realiseren van het plan van Van Wijnen is geen bestemmingsplanherziening nodig. De landelijke wetgever heeft, juist ook om lange procedures te voorkomen, drie mogelijkheden geboden om af te wijken van een bestemmingsplan. Dit zijn een binnenplanse afwijking (afwijkingen waar de voorwaarden in het bestemmingsplan zijn opgenomen), een buitenplanse 'kruimel' afwijking en de buitenplanse uitgebreide afwijking. In de wet is bepaald welke afwijkingsprocedure in welk geval moet worden gebruikt. In dit geval is de 'kruimelafwijking' de benodigde procedure/omgevingsvergunning.

Uiteindelijk worden bij de actualisatie van bestemmingsplannen de verleende vergunningen verwerkt in het bestemmingsplan, of vanaf volgend jaar, in het omgevingsplan.

Vraag 5:

Heeft de gemeente Hengelo een aparte beleidsregels voor planologische afwijkmogelijkheden gemaakt conform de wettelijke "kruimelgevallenregeling" en zo ja, wanneer is deze ingegaan en die door de gemeenteraad goedgekeurd? Zo nee, waarom niet? Nb: Als de beleidsregels er zijn graag deze aan de gemeenteraad verstrekken.

Antwoord:

De gemeente Hengelo heeft beleidsregels voor deze kruimelgevallenregeling. Deze beleidsregels bestaan al sinds de Wabo haar intrede deed (1 oktober 2010). Vergelijkbare regels bestonden ook al bij de voorgaande wettelijke regelingen. Het toepassen van deze afwijking is een collegebevoegdheid, het vaststellen van beleid (hoe wil het college omgaan met deze bevoegdheid) is daarmee ook een collegebevoegdheid. De laatste versie is op 16 mei 2017 door het college vastgesteld. Deze treft u als bijlage aan.

Vraag 6:

Als u geen beleidsregels m.b.t. het toepassen van de "kruimelgevallenregeling" heeft verwacht u dan bij bezwaar en mogelijk beroep tegen de omgevingsvergunning verweten te worden ook hier het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden te hebben? Zo nee, waarom niet.

Antwoord:

Er zijn beleidsregels vastgesteld, zie antwoord op de vorige vraag. Het vaststellen van beleid is overigens niet verplicht of noodzakelijk. Indien geen beleid is vastgesteld, moet elke omgevingsvergunning met een afwijking uitgebreider worden gemotiveerd. Er is ook in dat geval geen reden om aan te nemen dat daarmee het zorgvuldigheidsbeginsel zou worden geschonden.

Vraag 7:

Heeft u het toepassen van de kruimelregeling zonder beleidsregels laten onderzoeken op "juridische houdbaarheid".

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Antwoord:

Zie het antwoord op de voorgaande vragen.

Vraag 8:

Bent u het met ondergetekende eens dat gezien de Wabo en de daarbij horende lijst die hierbij van kracht is het vreemd dat dit plan daar ineens onder hoort? Zo ja, wat gaat u eraan doen om dit toch weer recht te zetten? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Nee, dat is het college niet met u eens. In welke gevallen de kruimelregeling van toepassing is, is bepaald in artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Dit artikel bestaat al sinds 1 oktober 2010 en is voor het laatst gewijzigd per 1 november 2014.

Vraag 9:

Kunt u aangeven hoeveel gevallen en om welke redenen (wettelijke lijst) er de laatste 3 jaar geen bestemmingsplanwijziging heeft plaatsgevonden omdat het college het onder de "kruimelgevallenregling" liet vallen? Zo ja, graag een uitgebreide lijst hierover. Zo nee, waarom kunt u dit niet aangeven?

Antwoord:

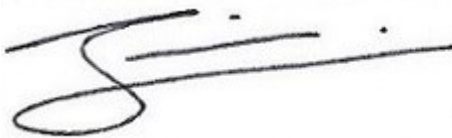
Het college laat gevallen niet onder de kruimelgevallenregeling vallen, dit bepaalt de wet. Sinds 1 juli 2018 zijn er ca. 430 afwijkingen van het bestemmingsplan verleend. Dit aantal bevat ook de binnenplanse afwijkingen. Deze differentiatie kunnen we niet in het systeem maken. Er is geen systeemregistratie voor de categorie van de kruimelafwijking. In het algemeen kan worden gesteld dat in de meeste gevallen gebruik wordt gemaakt van artikel 4, 1^e lid en het 9^e lid van Bijlage II van het Bor. Dit zijn het bijbehorend bouwwerk (waaronder ook het uitbreiden van het hoofdgebouw) en het gebruiken van een gebouw.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.


Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Hengelo,
de secretaris,

de burgemeester,



De heer J. Eshuis



De heer S.W.J.G. Schelberg

Bijlage 1: Beleidsregels voor de kruimelgevallenregeling

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres

Burgemeester van der
Dussenplein 1

E-mailadres

gemeente@hengelo.nl

Telefoonnummer

14-074

**Beleid(sregels) afwijkingsmogelijkheden
bestemmingsplan
(artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo)
Versie mei 2017**

Gemeente Hengelo

Inhoud

1. INLEIDING	3
1.2 Reikwijdte beleidsregels	3
1.3 Beleid planologische afwijkingsmogelijkheden	3
2. ALGEMEEN	3
2.1 Algemene criteria voor afwijkingen	4
2.1.1 Relatie planologische afwijking en parkeernormering	4
2.1.2 Relatie planologische afwijking en bestemmingsplan	4
2.1.3 Relatie planologische afwijking en welstand	4
2.1.4 Relatie planologische afwijking en vergunningvrije bouwwerken	5
2.1.5 Relatie planologische afwijking en Tuindorp 't Lansink	5
2.1.6 Relatie planologische afwijking en beschermde rijks- en gemeentelijke monumenten	5
2.2 Hardheidsclausule / inherente afwijkingsbevoegdheid (artikel 4:84 Awb).....	5
2.3 Planschadeverhaals-overeenkomst	6
3. BELEIDSREGELS	7
3.1 Begrippen	7
3.1.1 Definities	7
3.1.2 Wijze van meten	10
3.2 Een bijbehorend bouwwerk.....	11
3.2.1 Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan binnen de bebouwde kom.....	11
3.2.2 Bijbehorende bouwwerken of uitbreidingen daarvan buiten de bebouwde kom.....	13
3.3 Gebouw ten behoeve van infrastructurele of openbare voorzieningen	13
3.4 Bouwwerk, geen gebouw zijnde	14
3.5 Dakkapellen en dakopbouwen of gelijksoortige uitbreidingen van een gebouw	14
3.6 Antenne-installatie	14
3.7 Installatie voor warmtekrachtkoppeling bij een glastuinbouwbedrijf	14
3.8 Installatie voor duurzame energie bij een agrarisch bedrijf	14
3.9 Niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied	15
3.10 Wijzigen gebruik bouwwerken	15
3.11 Gebruik van een recreatiewoning voor bewoning	15
3.12 Tijdelijk gebruik van gronden of bouwwerken	15
3.13 Inwerkingtreding	15
3.14 Citeertitel	15
4. Inspraak.....	15

1. INLEIDING

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt aan de raad en het college in met name genoemde gevallen de mogelijkheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het mogen afwijken van het betreffende bestemmingsplan. Een dergelijke vergunning kan worden verleend ten behoeve van het realiseren van bouwwerken, van tijdelijke bouwwerken, van een afwijking van de geldende gebruiksfunctie en het uitvoeren van (tijdelijke) werkzaamheden. Op 24 januari 2012 zijn door het college beleidsregels vastgesteld voor de hier bedoelde planologische afwijkingmogelijkheden. Deze zijn geactualiseerd in 2013 en 2015. Het Besluit omgevingsrecht is nadien wederom gewijzigd. Deze beleidsregels moeten daarom worden herzien.

Aanleiding

Artikel 4, bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) biedt voor een aantal gevallen de mogelijkheid af te wijken van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om afwijkingen van bouwwerken en gebruiksfuncties die op grond van het bestemmingsplan zijn toegestaan. Het beleid is noodzakelijk om op een transparante en eenduidige wijze te kunnen afwijken van het bestemmingsplan.

Inmiddels is het Besluit tot aanvulling van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en van de bijlagen I en II bij de Crisis- en herstelwet (tiende tranche) en tot wijziging van het Besluit omgevingsrecht in werking getreden. Dit betreft onder andere een wijziging van artikel 4 bijlage II bij het Bor. Het gaat hier om het sneller en eenvoudiger mogelijk maken van voorzieningen gericht op het isoleren van gebouwen en bouwwerken als een dakterras, balkon en andere niet op de grond gelegen buitenruimte.

In de woningbouwafspraken met de Provincie Overijssel is de verduurzaming van de woningvoorraad een belangrijk thema. De Provincie Overijssel heeft vanaf 2011 meerdere regelingen opengesteld voor gemeenten om bewoners te stimuleren hun woningen energiezuiniger te maken en om duurzame energie op te wekken. Eén van de instrumenten hiervoor is het Energieloket waar bewoners meer informatie en ondersteuning kunnen krijgen over het verduurzamen van hun woning. In deze wijziging van het afwijkingenbeleid worden de planologische mogelijkheden voor het verduurzamen van gebouwen verruimd. Hiermee wordt aangesloten bij het in voorbereiding zijnde Energie Actie Plan.

De wijze waarop het beleid is ingevuld biedt ruimere en flexibelere bouw- en gebruiksmogelijkheden, daar waar dit ruimtelijk aanvaardbaar is. Het beleid draagt hierdoor bij aan de dereguleringsambitie en het komt de grondexploitatie ten goede.

1.2 Reikwijdte beleidsregels

Dit beleid heeft alleen betrekking op planologische afwijkingen als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo.

1.3 Beleid planologische afwijkingmogelijkheden

Op grond van de in dit beleidskader door burgemeester en wethouders vastgelegde beleidsregels als bedoeld in titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kan het meewerken aan of het weigeren van een afwijking van het bestemmingsplan worden gemotiveerd. De beleidsregels voorzien in een afwegingskader voor het al dan niet verlenen van medewerking aan planologische afwijkingen voor gevallen als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo.

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het ontwerp van dit beleid ten tijde van de vaststelling gedurende 6 weken voor inspraak ter inzage gelegen. Bij deze wijziging is in hoofdzaak sprake van technische wijzigingen. De inhoudelijke wijzigingen zijn van ondergeschikte aard. Op grond van artikel 2 lid 3 sub a van de Inspraakverordening wordt op deze wijziging dan ook geen inspraak verleend.

2. ALGEMEEN

De inhoud van beleidsregels wordt enerzijds bepaald door de reikwijdte van de voorschriften die de mogelijkheid van een afwijking in zich houden en anderzijds door het ruimtelijk ordeningsbeleid neergelegd in regelgeving en beleidsregels van rijk, provincie en gemeente.

Bij deze regelgeving en beleidsregels over ruimtelijke ordening kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, de Wabo, het

Bor, de provinciale Omgevingsvisie en –verordening, de gemeentelijke structuurvisie en de Welstandsnota.

De vraag of aan een verzoek om planologische afwijking al dan niet medewerking kan worden verleend, moet worden beantwoord aan de hand van met name twee beoordelingscriteria. Deze criteria zijn achtereenvolgens:

- de inhoud en reikwijdte van de toepasselijke regelgeving en het beleid;
- het flankerend beleid bij de beleidsuitvoering.

Om te voorkomen dat het vaststellen van beleidsregels leidt tot een starre regeling wordt in paragraaf 2.2 aandacht geschonken aan de zogenaamde hardheidsclausule.

Het meerdere malen medewerking verlenen aan planologische afwijkingen als bedoeld in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht voor één perceel is toegestaan, zolang de in de beleidsregels vastgestelde bouw- en gebruiksmogelijkheden in totaal niet overschreden worden.

In artikel 4 van bijlage II behorende bij het Bor (kruimelgevallenlijst) wordt onderscheid gemaakt tussen de realisering van bouwwerken binnen of buiten de bebouwde kom. Het is dus van belang vast te stellen of een opstal al dan niet binnen de bebouwde kom is gesitueerd.

Per geval dient te worden beoordeeld of een perceel zich al dan niet binnen de bebouwde kom bevindt. Uit de jurisprudentie blijkt dat dit een vraag van feitelijke aard betreft. Niet de plaats van het verkeersbord dat de bebouwde kom weergeeft is bepalend, maar de aard van de omgeving. Wil er in ruimtelijke zin sprake zijn van een bebouwde kom, dan zal er in het betrokken gebied in ieder geval van een structurele samenhang van bebouwing sprake moeten zijn. Zo zal verspreid liggende woonbebouwing in het buitengebied geen bebouwde kom in ruimtelijke zin vormen.

2.1 Algemene criteria voor afwijkingen

Naast inhoud, strekking en reikwijdte van het bovenlokale ruimtelijk ordeningsrecht wordt de ruimte voor planologische afwijking beïnvloed door regelgeving en beleid (sregels) op lokaal niveau. Gedacht kan daarbij worden aan het bepaalde in beeldkwaliteitsplannen, structuurvisies, de horeca- en detailhandelsvisie, de nota Autoparkeren, het ruimtelijk afwegingskader voor seksinrichtingen, het dienstwoningenbeleid, de nota omgaan met UMTS, het terrassenbeleid, standplaatsenbeleid etc. Een afwijking die past in deze beleidsregels mag uitsluitend worden verleend indien het plan niet in strijd is met specifiek beleid voor bepaalde onderwerpen.

2.1.1 Relatie planologische afwijking en parkeernormering

Gebruik maken van de mogelijkheden om van het bestemmingsplan af te wijken kan in veel gevallen tot gevolg hebben dat de mogelijkheden om op eigen terrein te parkeren worden beperkt. Van de mogelijkheden in dit beleid kan dan ook alleen gebruik worden gemaakt indien voldoende parkeermogelijkheden op eigen terrein beschikbaar blijven (conform de Nota Autoparkeren of een geactualiseerd beleidsdocument welke hetzelfde onderwerp regelt), tenzij aannemelijk kan worden gemaakt dat de extra parkeervraag als gevolg van het bouwplan in de openbare ruimte kan worden opgevangen. Hierbij zal uiteraard worden gekeken naar de parkeerdruk in de openbare ruimte.

2.1.2 Relatie planologische afwijking en bestemmingsplan

In het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen is geconcludeerd dat in enkele gevallen geen maatwerk is geleverd ten aanzien van maximale hoofdbouwdieptes. De geactualiseerde bestemmingsplannen sluiten daarnaast op onderdelen niet meer aan op de laatste ruimtelijke inzichten of maatschappelijke ontwikkelingen. Van een actueel bestemmingsplan mag worden verwacht dat het de laatste planologische inzichten bevat. Om tegemoet te komen aan de wens om, gezien de huidige maatschappelijke ontwikkelingen, met name op grotere percelen een diepere hoofdbouw toe te staan is in deze beleidsregels een aantal uitzonderingen opgenomen. In voorkomende gevallen, bijvoorbeeld 'voortschrijdend inzicht' of kennelijke verschrijvingen, wordt een tussentijdse wijziging van het beleid voorgesteld zodat in alle vergelijkbare gevallen eenduidig kan worden gehandeld.

2.1.3 Relatie planologische afwijking en welstand

Het bestemmingsplan is het instrument waarmee aan gronden een bestemming wordt gegeven en waarmee de daarbij behorende bebouwings- en gebruiksmogelijkheden worden vastgelegd.

Ten aanzien van de verhouding tussen beeldkwaliteit (welstand) en het bestemmingsplan is de jurisprudentie duidelijk. De welstandstoets zal zich in beginsel moeten richten naar de bouwmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. Met andere woorden: hoe duidelijker de bebouwingsmogelijkheden in een bestemmingsplan zijn omschreven, des te terughoudender dient de welstandstoets te zijn. Een afwijking die past in deze beleidsregels mag uitsluitend worden verleend indien het plan niet in strijd is met het bepaalde in de Welstandsnota.

2.1.4 Relatie planologische afwijking en vergunningvrije bouwwerken

Een ander aspect is de relatie tussen vergunningsvrij bouwen en het afwijken van het bestemmingsplan. Naast het zonder planologische toets omgevingsvergunningvrij ondernemen van de activiteiten "bouwen van een bouwwerk" en "strijdig planologisch gebruik" (mits betrekking hebbend op activiteiten als bedoeld in artikel 2 van bijlage II bij het Bor) bepaalt de Wabo dat voor het bouwen van op de grond staande bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied, die passen binnen het bestemmingsplan en niet hoger zijn dan 5 meter, geen omgevingsvergunning nodig is voor de activiteit "bouwen van een bouwwerk" en ook niet voor de activiteit "planologisch afwijkend gebruik", wanneer voldaan wordt aan de voorschriften van het bestemmingsplan (zie art. 3, 1^e lid van bijlage II van het Bor). Als er voor een dergelijk bouwwerk wordt meegewerkt aan een planologische afwijking van de voorschriften uit het bestemmingsplan dan is (als behorend tot een der gevallen als bedoeld in artikel 4 van bijlage II bij de Bor) nog steeds geen omgevingsvergunning nodig voor de activiteit bouwen. In die situatie is er dus alleen een omgevingsvergunning nodig voor afwijkend planologisch gebruik. Dit betekent dat er in dat geval wordt meegewerkt aan een afwijking van het bestemmingsplan zonder dat daar een 'bouwkundige' tekening aan ten grondslag ligt. De Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht) geeft wel duidelijke indieningsvereisten voor het aanvragen van een vergunning voor het mogen afwijken van het bestemmingsplan, maar een tekening met gevels, materiaal, kleuren e.d. is niet noodzakelijk. Ook toetsing (vooraf) aan brandveiligheidseisen en redelijke eisen van welstand vindt niet plaats.

2.1.5 Relatie planologische afwijking en Tuindorp 't Lansink

Het gebied Tuindorp 't Lansink is aangewezen als beschermd dorpsgezicht in de zin van artikel 35 van de Monumentenwet (oud). Voor percelen gelegen in het bestemmingsplan "Tuindorp 't Lansink" wordt in principe geen medewerking verleend aan een verzoek om planologische afwijking, behalve als het een erf- of perceelsafscheiding betreft waarop (naast een positief advies van de Welstandscommissie) een positief advies van de Monumentencommissie is ontvangen. Het vigerende bestemmingsplan biedt voor het overige voldoende bouwmogelijkheden.

In incidentele situaties kan een uitzondering gelden en middels ontheffing toch medewerking worden verleend aan planologische afwijking wanneer sprake is van een aantoonbaar maatschappelijk belang en/of zichtbare verbetering van de ruimtelijke samenhang en/of een aanmerkelijke verbetering van verpauperde/niet beschermwaardige delen. Dit kan gelden voor zowel de bebouwde percelen als de openbare ruimte.

2.1.6 Relatie planologische afwijking en beschermde rijks- en gemeentelijke monumenten

Gelet op de uiteenlopende soorten monumenten en het bij veel monumenten streven naar behoud door ontwikkeling, is het lastig om hiervoor eenduidig beleid te formuleren. Bij gemeentelijke monumenten zal in overleg met de monumentencommissie worden bepaald in hoeverre een afwijking kan worden verleend. Voor rijksmonumenten gebeurt dit in overleg met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Het belang van de monumentenzorg staat in alle gevallen voorop.

2.2 Hardheidsclausule / inherente afwijkingsbevoegdheid (artikel 4:84 Awb)

De hardheidsclausule, gebaseerd op de inherente afwijkingsbevoegdheid van artikel 4:84 Awb, dient met terughoudendheid te worden toegepast. Uitgangspunt is dat het bestuur handelt conform de vastgestelde beleidsregels. Het vastleggen van beleidsregels verplicht het college van burgemeester en wethouders in beginsel te handelen overeenkomstig het in deze regels neergelegde beleid. Belanghebbenden moeten hierop kunnen vertrouwen.

Het tweede uitgangspunt is, dat handelen overeenkomstig de beleidsregels geschiedt, behoudens bijzondere omstandigheden. Er kunnen omstandigheden zijn die bij onverkorte toepassing van het

vastgestelde beleid voor een of meer belanghebbenden leiden tot onevenredige gevolgen in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen.

Aan ieder afwijkingsbesluit gaat een belangenafweging vooraf die in een concreet geval, zelfs als het verzoek past binnen de in het vastgelegde beleid opgenomen randvoorwaarden, tot weigering van het afwijkingsverzoek kan leiden. Met een beroep op de hardheidsclausule kunnen onvoorziene en/of onaanvaardbare gevolgen van beleidsregels worden voorkomen.

Indien de hardheidsclausule wordt toegepast, maar óók wanneer in afwijking van de in de beleidsregels opgenomen beoordelingscriteria ondanks het voldoen aan deze criteria geen medewerking aan een aanvraag wordt verleend, wordt zowel de aanvraag als de voorgenomen afwijking van het in de beleidsregels neergelegde beleid aan het college voorgelegd. Periodiek wordt het beleid geëvalueerd en wordt, indien nodig, een integraal aanpassingsvoorstel aan het college voorgelegd.

2.3 Planschadeverhaals-overeenkomst

Bij het afwijken van het bestemmingsplan overeenkomstig deze beleidsregels, kan de voorwaarde worden gesteld dat een planschadeverhaalsovereenkomst wordt afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

3. BELEIDSREGELS

3.1 Begrippen

3.1.1 Definities

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

aanbouw:

een bijbehorend bouwwerk dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk bijbehorend bouwwerk onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

aansluitend terrein:

het terrein dat op grond van het bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt;

achtererfgebied:

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

afhankelijke woonruimte:

een gastenverblijf of bijbehorend bouwwerk, welke een ruimtelijke eenheid vormt met de woning, die voor mantelzorg geschikt is of wordt gemaakt, waarbij sprake is en blijft van één huishouden op het perceel.

ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

bebouwde kom:

het gebied gekenmerkt door het begin van een langs wegen gelegen aaneengesloten bebouwing van zodanige omvang en dichtheid, dat een voor de weggebruiker duidelijk herkenbaar verschil in karakter van de wegomgeving aanwezig is met een buiten de bebouwde kom gelegen weg;

bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

bebouwingspercentage:

een op de verbeelding aangegeven percentage dat het gedeelte van het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

bestemmingsgrens:

een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak:

een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

bouwgrens:

een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;

bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke

hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels van een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

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.

bijgebouw:

een bijbehorend bouwwerk, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en dat qua afmetingen ondergeschikt is aan en niet rechtstreeks toegankelijk is vanuit dat (hoofd)gebouw;

carport:

een bouwwerk met tenminste een dak en niet, of aan maximaal twee zijden van wanden voorzien, die niet tot de constructie van de carport zelf behoren;

detailhandel:

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

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;

erfgrens:

de grens van een erf;

erker:

een bijbehorend bouwwerk, zijnde een toevoeging van ten hoogste één bouwlaag op de begane grond aan de gevel van een woning;

gebouw:

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

hoofdgebouw:

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

luifel:

Een plat uitgebouwd afdak aan een hoofdgebouw, veelal (doch niet uitsluitend) tegen een gevel boven een deur geplaatst, niet zijnde zonwering als bedoeld in artikel 2 sub 8 van bijlage II bij het Bor;

mantelzorg:

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

medische belemmering:

een medische belemmering die leidt tot extra ruimtebehoefte, welke behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

oorspronkelijk:

gelijktijdig met het bijbehorende hoofdgebouw opgericht;

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;

openbare weg:

weg als bedoeld in artikel 1 lid 1 onder b van de Wegenverkeerswet 1994;

opstal(len):

alles wat boven op een stuk grond gebouwd, geplaatst, geplant is etc.;

overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak, met maximaal 1 wand (valt onder de categorie bijbehorend bouwwerk);

peil:

Het peil vastgesteld conform de bepalingen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Bij ontbreken van een definiëring geldt de volgende bepaling:

- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

perceel:

één of meerdere aan elkaar grenzende en kadastraal vastgelegde eenheden terrein, welke in het bezit zijn van dezelfde eigenaar en waarop krachtens het bestemmingsplan zelfstandige, bij elkaar behorende bouwwerken zijn toegelaten;

recreatiewoning:

een permanent aanwezig gebouw, geen stacaravan zijnde, bestemd om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, voor recreatieve doeleinden bewoond te worden. Hieronder worden tevens aangemerkt een chalet en een vakantiehuisje. Permanente bewoning van de recreatiewoning, chalet of vakantiehuisje is niet toegestaan;

uitbouw:

een bijbehorend bouwwerk dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk bijbehorend bouwwerk door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

voorerfgebied:

het erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

voorgevel:

voor wat betreft de realisatie van bijbehorende bouwwerken wordt slechts één gevel als voorgevel aangemerkt, namelijk de gevel die zich als belangrijkste gevel manifesteert;

voorgevelrooilijn:

voorgevelrooilijn danwel bouwgrens als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverordening dan wel de gemeentelijke bouwverordening;

woning:

(een gedeelte van) een gebouw met woonfunctie/een complex van ruimtes, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één individueel huishouden;

woongebouw:

een gebouw, dat één of meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Voor de begripsbepalingen die niet in deze beleidsregels zijn voorzien, gelden de bepalingen van het van toepassing zijnde bestemmingsplan. Voor zover mede het bestemmingsplan hier niet in voorziet zijn de voorschriften van de Bouwverordening van toepassing.

3.1.2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze beleidsregels wordt als volgt gemeten:

De (bouw)hoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander-bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

De goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

Bij het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden afwijkende goothoogtes ten behoeve van esthetische accenten (tot een maximum van 25% van de totale gootlengte van het gebouw) buiten beschouwing gelaten.

De oppervlakte van een bouwwerk:

De oppervlakte gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

Indien een gebouw voorzien is van een niet geheel door wanden omsloten overkapping, wordt het gedeelte van het gebouw onder deze overkapping mede als oppervlakte berekend, met dien verstande dat deze bepaling niet van toepassing is op dakoverstekken en luifels met een diepte van minder dan 0,5 meter;

De bebouwde oppervlakte:

De buitenwerks gemeten oppervlakte van het op een bouwperceel aanwezige c.q. op te richten gebouw of gebouwencomplex, gemeten op een meter boven peil;

De afstand tot de (zijdellingse) perceelsgrens:

De kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdellingse) perceelsscheiding van het bouwperceel;

De inhoud van een bouwwerk:

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

De diepte van een hoofdgebouw:

Vanaf de aan de straat gelegen bouwgrens tot aan de achtergevel van het hoofdgebouw of vanaf de bestaande voorgevel tot aan de achtergevel van het gebouw;

Tenzij anders bepaald, worden de waarden zoals hier opgenomen in m of m² zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:

- afstanden loodrecht,
- 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. Bij een bouwwerk, voor zover dit zich bevindt op een erf- of perceelgrens, wordt gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is, en
- ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken worden buiten beschouwing gelaten.

3.2 Een bijbehorend bouwwerk

3.2.1 Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan binnen de bebouwde kom

Een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan voor een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan binnen de bebouwde kom kan worden verleend voor:

Bouwen in het voorerfgebied bij een woning

1. een (uitbreiding van een) erker, balkon of luifel aan een woning, in het voorerfgebied welke voldoet aan de volgende kenmerken:
 - a. de breedte van de erker of balkon mag maximaal 2/3 van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw bedragen, danwel - indien er sprake is van een erker - de breedte van de bestaande gevelopening indien deze breder is. Voor een luifel blijft deze maximale breedtemaat buiten toepassing;
 - b. de diepte gemeten vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan maximaal 1,50 meter bedragen;
 - c. de hoogte van een erker, gemeten vanaf het aansluitende terrein, mag maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen;
 - d. bij een woning met twee naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevels mag de erker om de hoek worden doorgezet aan de naar de openbare weg gekeerde gevels ("hoekerker").
2. het wijzigen of vergroten van een oorspronkelijk bijbehorend bouwwerk in het voorerfgebied met maximaal 10 m² met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal de bestaande bouwhoogte van het oorspronkelijk bijbehorend bouwwerk mag bedragen.
3. het volbouwen van de ruimte tussen een oorspronkelijk bijbehorend bouwwerk vóór de voorgevel en de voorgevel van de woning met dien verstande dat er dient te worden gebouwd binnen het verlengde van de zijdelingse begrenzing van het oorspronkelijk bijbehorend bouwwerk en de bouwhoogte maximaal de bestaande bouwhoogte van het oorspronkelijk bijbehorend bouwwerk mag bedragen.
4. het oprichten of vergroten van een carport in het voorerfgebied die voldoet aan de kenmerken als genoemd in 3.2.1 lid 7e.
5. Indien het betreft het oprichten of vergroten van een overig bijbehorend bouwwerk in het voorerfgebied bij een woning met twee naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevels wordt van geval tot geval bekeken in hoeverre van afwijkingmogelijkheden ten aanzien van bouwen in het voorerfgebied gebruik gemaakt kan worden.
6. Voorgaande beleidsregels ten aanzien van bouwen in het voorerfgebied bij een woning zijn niet van toepassing op de gevallen waarin de begrenzing van het achtererfgebied niet evenwijdig loopt met het verlengde van de lijn die gelijk loopt met de voorgevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw. In die gevallen zal van geval tot geval bekeken worden in hoeverre van afwijkingmogelijkheden ten aanzien van bouwen in het voorerfgebied gebruik gemaakt kan worden.

Bouwen in het achtererfgebied bij een woning

7. een (uitbreiding van een) bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied met een bouwhoogte niet hoger dan 5 meter en voldoet aan de volgende kenmerken:

- a. de voorgevel van het bijbehorend bouwwerk is gelegen op een afstand van tenminste 2,5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan danwel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt, met dien verstande, dat slechts één gevel als voorgevel kan worden beschouwd. Indien er sprake is van (een deel van) een erker, welke dient te voldoen aan het bepaalde in het eerste lid van artikel 3.2.1, dient deze gelegen te zijn op een afstand van tenminste 1 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan.
- b. de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste 1 meter danwel de bestaande afstand indien deze minder is, tenzij op de perceelsgrens wordt gebouwd;
- c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk is niet hoger dan 3,50 meter, danwel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw bedraagt per perceel niet meer dan:
 - 50 m² voor percelen met een grootte tot en met 500 m²;
 - 75 m² voor percelen groter dan 500 m²;
 - 100 m² voor percelen groter dan 1000 m²,met dien verstande dat de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, die op dat gedeelte van het bouwperceel zijn of worden gebouwd waar volgens het vigerende bestemmingsplan danwel op grond van deze beleidsregels het hoofdgebouw nog als hoofdgebouw vergroot kan worden, niet wordt gerekend tot het gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken.
Indien sprake is van (een uitbreiding van) een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van of in verband met:
 - (de aanwezigheid van) een kantoor- of praktijkruimte ten dienste van een aan huis gebonden beroep c.q. beroeps/bedrijfsmatige (kleinschalige) activiteiten;
 - een medische belemmering van één of meer bewoners van het hoofdgebouw of ten behoeve van mantelzorg;de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken met 25 m² mag worden vermeerderd, met dien verstande, dat sprake moet zijn van een causaal verband tussen de uitbreiding en het aan huis gebonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten respectievelijk de medische belemmering of de mantelzorgbehoefte;
- e. indien sprake is van de bouw van een carport hoeft niet te worden voldaan aan de kenmerken bedoeld onder a en d. Een carport mag worden opgericht met dien verstande dat:
 - de carport achter of op gelijke hoogte met de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht; indien sprake is van een carport die wordt opgericht direct grenzend aan een bestaande carport op een aangrenzend perceel welke voor de voorgevel is gesitueerd of het verlengde daarvan, mag deze carport ook voor de voorgevel worden opgericht, maar alleen als de uitvoering identiek is aan de al bestaande carport op het aangrenzende perceel;
 - de bouw- en goothoogte van de carport mag in afwijking van het bepaalde in sub c hoger zijn dan 3,50 meter, voor zover sprake is van een carport die wordt gebouwd aan een al bestaande carport. In dat geval mag de hoogte maximaal de hoogte van de bestaande carport bedragen.

8. een (uitbreiding van een) bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied met een bouwhoogte hoger dan 5 meter en voldoet aan de volgende kenmerken:

- a. de goothoogte van het bijbehorend bouwwerk is niet hoger dan de in het bestemmingsplan voor hoofdbouw aangegeven goothoogte, dan wel de bestaande goothoogte van het hoofdgebouw indien deze meer bedraagt;
- b. de bouwhoogte van het bijbehorend bouwwerk is niet hoger dan de in het bestemmingsplan voor hoofdbouw aangegeven bouwhoogte, dan wel de bestaande bouwhoogte van het hoofdgebouw indien deze meer bedraagt;
- c. de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2 meter, dan wel de afstand tot de perceelsgrens die volgt uit het bestemmingsplan indien deze minder is dan 2 meter, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt dan de hiervoor bedoelde afstanden.

- d. de maximaal bebouwde oppervlakte van het bij het oorspronkelijke hoofdgebouw behorende achtererfgebied is niet meer dan 50%.
- e. de bouwdiepte bij:
- rijwoningen (meer dan twee door middel van hoofdbouw aaneengeschakelde woningen) is niet dieper dan de in het bestemmingsplan vastgestelde hoofdbouwdiepte, met dien verstande dat deze diepte bij percelen groter dan 200m² mag worden uitgebreid met maximaal 1 meter mits:
 - het achtererfgebied niet meer dan 50% bebouwd wordt;
 - de afstand van de uitbreiding tot de achtererfgrens minimaal 5 meter bedraagt.
 - twee onder een kap woningen (maximaal 2 woningen in ieder geval door hoofdbouw aaneengeschakeld) is niet dieper dan de in het bestemmingsplan vastgestelde hoofdbouwdiepte, met dien verstande dat deze diepte mag worden uitgebreid met 1 meter dan wel 25% van de som van de in het concrete geval door voorschriften en of bouwgrenzen uit het bestemmingsplan voortvloeiende afstandseisen voor het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen mits:
 - het achtererfgebied niet meer dan 50% bebouwd wordt;
 - de afstand van de uitbreiding tot de achtererfgrens minimaal 5 meter bedraagt.
 - woningen uitsluitend geschakeld via aan-/uitbouwen en bijgebouwen is niet dieper dan de in het bestemmingsplan vastgestelde hoofdbouwdiepte, met dien verstande dat deze diepte mag worden uitgebreid met 1 meter dan wel 25% van de som van de in het concrete geval door voorschriften en/of bouwgrenzen uit het bestemmingsplan voortvloeiende afstandseisen voor het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen mits:
 - het achtererfgebied niet meer dan 50% bebouwd wordt;
 - de afstand van de uitbreiding tot de achtererfgrens minimaal 5 meter bedraagt.
 - vrijstaande woningen is niet dieper dan de in het bestemmingsplan vastgestelde hoofdbouwdiepte, met dien verstande dat deze diepte mag worden uitgebreid met 1 meter dan wel maximaal 50% van de som van de afstanden van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen, mits:
 - het achtererfgebied behorende bij het oorspronkelijke hoofdgebouw met niet meer dan 50% bebouwd wordt;
 - de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 meter bedraagt, danwel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
 - de afstand van de uitbreiding tot de achtererfgrens minimaal 5 meter bedraagt.

Bouwen in het voor- en achtererf bij andere gebouwen dan woningen

Gezien de diversiteit van de omgeving waar deze gebouwen zich bevinden (b.v. industrieterreinen, binnenstad, gemengde lintbebouwing) wordt van geval tot geval beoordeeld in hoeverre van de afwijkingmogelijkheden als bedoeld in artikel 4, bijlage II, Bor gebruik gemaakt kan worden. Dienst- en bedrijfswoningen welke in het bestemmingsplan als zodanig zijn bestemd worden op grond van dit beleid niet als woning aangemerkt. Van geval tot geval zal worden bekeken in hoeverre in hoeverre van de afwijkingmogelijkheden als bedoeld in artikel 4, bijlage II, Bor gebruik gemaakt kan worden.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken of uitbreidingen daarvan buiten de bebouwde kom

Voor bijbehorende bouwwerken buiten de bebouwde kom wordt in principe niet afgeweken van het geldende bestemmingsplan, aangezien recentelijk de bestemmingsplannen Buitengebied, Veegplan Buitengebied en 't Weusthag zijn vastgesteld. In incidentele situaties kan medewerking worden verleend aan planologische afwijking wanneer sprake is van zichtbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en wordt gewerkt overeenkomstig de principes van duurzaam ruimtegebruik. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan sanering van oude, niet karakteristieke opstallen eventueel in combinatie met zorgvuldige landschappelijke inpassing met bijvoorbeeld bomen en andere landschappelijke elementen. In bepaalde gevallen kan worden verlangd dat een deskundige wordt ingeschakeld, bijvoorbeeld een ervenconsulent of een landschapsdeskundige.

3.3 Gebouw ten behoeve van infrastructurele of openbare voorzieningen

Gezien de diversiteit van het aantal gebouwen dat met deze afwijking kan worden opgericht wordt van geval tot geval beoordeeld of het wenselijk is af te wijken van het bestemmingsplan.

3.4 Bouwwerk, geen gebouw zijnde

Erfafscheidingen

Een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan voor een erfafscheiding binnen de bebouwde kom kan worden verleend voor een erfafscheiding van maximaal 2 meter hoog en achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen. Indien er sprake is van het oprichten van een erfafscheiding bij een gebouw met twee of meer naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevels wordt van geval tot geval bekeken worden in hoeverre van afwijkingsmogelijkheden gebruik gemaakt kan worden. Indien er sprake is van het oprichten van een erfafscheiding op een perceel waarop zich een bedrijfsgebouw als hoofdgebouw bevindt én is gelegen op een bedrijven- of industrieterrein, wordt ook van geval tot geval bekeken worden in hoeverre van afwijkingsmogelijkheden gebruik gemaakt kan worden. Dit omdat er bij gebruik van dit soort gebouwen en percelen vaak een grotere behoefte bestaat aan hogere erfafscheidingen om het pand en/of perceel te beveiligen. Er wordt dan gekeken naar aspecten als verkeersveiligheid en stedenbouwkundige/ beeldkwaliteitsaspecten.

Voor overige categorieën bouwwerken, geen gebouw zijnde (bijvoorbeeld kunstwerken, pergola's, lichtmasten e.d.) wordt, gelet op de diversiteit van deze bouwwerken, van geval tot geval beoordeeld of het wenselijk is af te wijken van het bestemmingsplan.

3.5 Dakkapellen en dakopbouwen of gelijksoortige uitbreidingen van een gebouw

Dakopbouwen of gelijksoortige uitbreidingen van een gebouw

Een afwijking van het bestemmingsplan wordt toegestaan voor een dakopbouw aan/op een hoofdgebouw, mits de in het bestemmingsplan toegestane nokhoogte in elk geval niet wordt overschreden, tenzij er sprake is van voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw, waarbij er sprake is van het aanbrengen van voorzieningen aan de buitenkant van het gebouw. Als er sprake is van het aanbrengen van zodanige voorzieningen, mag de overschrijding van de in het bestemmingsplan toegestane nok- en/of goothoogte niet meer dan 40 centimeter bedragen. Voor dakopbouwen of gelijksoortige uitbreidingen van een gebouw aan/op aan-/uitbouwen en bijgebouwen wordt geen afwijking toegestaan.

3.5.1 Voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw

Een afwijking van het bestemmingsplan wordt toegestaan voor voorzieningen gericht op het isoleren van een bestaand hoofdgebouw, opgericht vóór 1992, door middel van het aan de buitenkant aanbrengen van voorzieningen, mits de overschrijding van het bouwvlak of de toegestane bouwdiepte of de minimale afstand(en) van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens niet meer bedraagt dan 40 centimeter en daarnaast positief advies van de stadsbouwmeester is verkregen.

3.6 Antenne-installatie

Er kan alleen omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan voor het oprichten van een antenne-installatie worden verleend indien het plan niet in strijd is met de criteria zoals opgenomen in de Notitie ruimtelijke randvoorwaarden bij de plaatsing van zend/antenne-installaties (vastgesteld door de gemeenteraad op 29 januari 2002) en de notitie Omgaan met UMTS in Hengelo (vastgesteld door het college op 13 februari 2007).

3.7 Installatie voor warmtekrachtkoppeling bij een glastuinbouwbedrijf

Gezien de diversiteit van het aantal bouwwerken dat met deze afwijking kan worden opgericht wordt van geval tot geval beoordeeld of het wenselijk is medewerking te verlenen.

3.8 Installatie voor duurzame energie bij een agrarisch bedrijf

Gezien de diversiteit van het aantal gebouwen dat met deze afwijking kan worden opgericht wordt van geval tot geval beoordeeld of het wenselijk is medewerking te verlenen.

3.9 Niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied

Artikel 4, lid 8 van bijlage II van het Bor voorziet in de mogelijkheid om voor het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van het openbaar gebied af te wijken van het bestemmingsplan. Van deze mogelijkheid wordt alleen gebruik gemaakt indien voor de betreffende herinrichting ook, indien noodzakelijk, de overige benodigde vergunningen (b.v.

Omgevingsvergunning voor de activiteit uitweg en/of kappen van bomen, ontheffing Wet Natuurbescherming, Evenementenvergunning, ontheffing Geluidhinder) kunnen worden verleend. Tevens mag de herinrichting niet in strijd zijn met de eisen die voortvloeien uit bijvoorbeeld de nota's Autoparkeren en Geluid.

3.10 Wijzigen gebruik bouwwerken

Verlening van een omgevingsvergunning voor een gebruikswijziging, al dan niet in samenhang met inspannende bouwactiviteiten, is alleen mogelijk bij reeds bestaande bebouwing.

Een functiewijziging kan gevolgen hebben voor het woon- en leefmilieu ter plaatse.

Dit met name wanneer de functie veel bezoekers trekt en/of er een grote behoefte bestaat aan parkeergelegenheid. Gezien de diversiteit aan bouwwerken wordt van geval tot geval beoordeeld of van het bestemmingsplan kan worden afgeweken. Een functiewijziging mag uiteraard niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en gemeentelijke nota's, zoals bijvoorbeeld de Woonvisie, Detailhandels- en Horecastructuurvisie, de nota Autoparkeren, het Dienstwoningenbeleid en geactualiseerde beleidsvisies welke hetzelfde onderwerp regelen.

3.11 Gebruik van een recreatiewoning voor bewoning

Er wordt geen afwijking van het bestemmingsplan verleend voor het veranderen van de gebruiksfunctie recreatief woongebouw, naar een woongebouw voor permanente bewoning.

3.12 Tijdelijk gebruik van gronden of bouwwerken

Gezien de diversiteit aan bouwwerken en gebruik wordt van geval tot geval beoordeeld of van het bestemmingsplan kan worden afgeweken. Een functiewijziging mag uiteraard niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening

3.13 Inwerkingtreding

Het/de beleid(s)regels) afwijkingsmogelijkheden bestemmingsplan gemeente Hengelo treden in werking op de dag ná die van bekendmaking.

3.14 Citeertitel

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als: Beleid(s)regels) afwijkingsmogelijkheden bestemmingsplan gemeente Hengelo.

4. Inspraak

Op de vaststelling van de beleidsregels 'Afwijkingsmogelijkheden bestemmingsplan gemeente Hengelo' is de inspraakprocedure van toepassing geweest. De wijziging van het beleid in deze nota betreffen ondergeschikte en technische wijzigingen. Omdat het derhalve gaat om een wijziging van ondergeschikte aard is ten aanzien van dit beleid geen inspraakprocedure gevoerd.