

Beleid

Afwijkingen bestemmingsplan

Besluit omgevingsrecht bijlage II, artikel 4

januari 2012

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2.1 leeswijzer	3
2. Beleidsregels	4
2.1 leeswijzer	4
2.2 Begripsbepalingen	4
2.3 Wijze van meten	5
2.4 Beleidsregels	7
2.4.1a bijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde kom	7
1. specifieke beleidsregels bij woningen binnen de bebouwde kom	7
2. specifieke beleidsregels bij andere gebouwen dan woningen in de bebouwde kom	7
2.4.1b bijbehorend bouwwerk buiten de bebouwde kom	8
1. specifieke beleidsregels bij woningen binnen de bebouwde kom	8
2. specifieke beleidsregels bij andere gebouwen dan woningen in de bebouwde kom	8
2.4.2 gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening	9
2.4.3 bouwwerk, geen gebouw zijnde	10
2.4.4 dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding	11
2.4.5 antenne-installatie	12
2.4.6 warmtekrachtkoppeling bij een glastuinbouwbedrijf	13
2.4.7 installatie voor duurzame energie bij een agrarisch bedrijf	14
2.4.8 gebruiken van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen	15
2.4.9 gebruik van bouwwerken	16
2.4.10 gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning	18
2.4.11 algemene afwegingscriteria	19
3. Algemene bepalingen	20
3.1 Afwijkingen van het bestemmingsplan	20
3.2 Toepassingsregels	20
3.3 Procedure	20
3.3.1 Reguliere of uitgebreide procedure	20
3.3.2 Voorbereidingsprocedure	21
3.3.3 Belanghebbenden	21
3.3.4 Belangenafweging	21
3.4 Overgangsrecht	22
4. Slotbepaling	23

1. Inleiding

Als u iets wil bouwen bij uw woning of uw bedrijf, dan moet het plan voldoen aan het bestemmingsplan. Dit geldt ook voor het gebruiken van uw perceel of gebouw. Toch kan het voorkomen dat uw plan niet voldoet aan het bestemmingsplan. Vaak kunt u dan toch nog toestemming krijgen.

In welke situaties u toestemming kunt krijgen, leest u in *hoofdstuk 2, Beleidsregels*.

Houdt u er wel rekening mee dat u hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning moet indienen. Meer informatie over hoe u dit kunt aanvragen, kunt u vinden op onze site www.oude-ijsselstreek.nl onder 'de gemeente'. Klikk u vervolgens aan de linkerkzijde op 'omgevingsvergunning'.

1.1 Aanleiding

Het afwijken van de voorschriften uit een bestemmingsplan was eerder geregeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Nu op 1 oktober 2010 de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking is getreden, staan deze afwijkingmogelijkheden in het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Dit staat in artikel 2.1, lid 1 sub c van de Wabo. Is een (bouw)activiteit in strijd met het bestemmingsplan, dan zal een omgevingsvergunning moeten worden geweigerd, tenzij . . .

In sommige situaties kan toch nog een vergunning worden verleend. Deze staan in artikel 2.12, lid 1 onder a van de Wabo en zijn de volgende situaties:

- met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. Het betreft hier de zogenaamde "binnenplanse afwijking" (artikel 3.6 lid 1 Wro).
- in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen. Het betreft hier de lijst uit artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Deze lijst is verhuisd vanuit artikel 4.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.
- als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (vergelijkbaar met de oude artikel 19 lid 1 en 2 WRO procedures en het voormalige projectbesluit (artikel 3.20 Wro)).

Het is duidelijk dat met de komst van de Wabo heel wat veranderd is op het gebied van afwijken van het bestemmingsplan. De inwerkingtreding van de Wabo geeft dan ook aanleiding om een goed "beleid omtrent afwijkingen" te hebben. Op grond van dit beleid kan het meewerken aan of het weigeren van een afwijking van het bestemmingsplan worden gemotiveerd.

Het college van burgemeester en wethouders kan beleidsregels vaststellen, omdat zij bevoegd is om over deze afwijkingen te beslissen. Dit staat in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 2.4 lid 1 van de Wabo.

Artikel 4 van bijlage II uit de Bor geeft ruime mogelijkheden om medewerking te verlenen aan planologische afwijkingen. Dit zou kunnen leiden tot onduidelijkheid, excessen in stedenbouwkundige zin en onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu. Dit is de aanleiding geweest om, net als bij de vroegere artikelen 19 WRO en artikel 3.23 Wro junto artikel 4.1.1 Bro, beleidsregels vast te stellen.

Deze beleidsregels houden een nuancering in van de in artikel 4 van bijlage II uit de Bor gegeven voorwaarden, bijvoorbeeld door het stellen van grenzen zoals maximale afmetingen. De ruimte hiervoor is door de wetgever gegeven, zoals blijkt uit de wetsgeschiedenis. Deze beleidsnotitie geldt voor bouw- en gebruiksmogelijkheden zowel binnen als buiten de bebouwde kom van de gemeente Oude IJsselstreek. De bepalingen in dit beleid komen zoveel mogelijk overeen met de bepalingen uit het Handboek bestemmingsplannen van de gemeente Oude IJsselstreek.

2. Beleidsregels

2.1 Leeswijzer

De beleidsregels zijn steeds op de volgende manier opgebouwd:

Wettelijk kader

In het 'wettelijk kader' staat de wettelijke reikwijdte van het betreffende onderdeel aangegeven.

Specifieke beleidsregels

In de 'specifieke beleidsregels' zijn de gemeentelijke beleidsregels aangegeven die bij het betreffende onderdeel horen.

Algemene afwegingscriteria

In artikel 2.4.11, 'algemene afwegingscriteria' zijn de criteria aangegeven die in beginsel bij elke beslissing moeten worden meegewogen.

2.2 Begripsbepalingen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- *aan huis verbonden bedrijfsactiviteit*: een bedrijf dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten in of bij een woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- *aan huis verbonden beroepsactiviteit*: een bedrijf dat enkel is gericht op het leveren van diensten in of bij een woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- *aansluitend terrein*: het terrein dat op grond van het bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt;
- *agrarisch bedrijf*: een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het houden van dieren en/of telen van gewassen;
- *bebouwing*: één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- *bed & breakfast*: een kleinschalige verblijfsaccommodatie voor kortdurend recreatief verblijf waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- *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;
- *bouwperceel*: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is 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;
- *detailhandel*: het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

- *erker*: uitgebouwd venster
- *gebouw*: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- *hoofdgebouw*: 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 de bestemming het belangrijkste is;
- *permanente bewoning*: bewoning door een persoon of groepen van personen van een voor recreatieve bewoning bedoelde ruimte als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats.
- *voorgevel*: de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtbepalende gevel(s) van een hoofdgebouw, (doorgaans) gekeerd naar de weg of het openbaar gebied.
- *vrijstaande woning*: een woning bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.
- *woning*: een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

2.3 Wijze van meten

- *het bebouwingspercentage*: een percentage, dat de grootte van het deel van het bouwvlak, bouwperceel of bestemmingsvlak aangeeft, dat maximaal bebouwd mag worden.
- *de goothoogte van een bouwwerk*: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de driuiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- *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 oppervlakte van een bouwwerk*: 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.
- *de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk*: de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf peil.
- *het bebouwde oppervlak van een bouwperceel/bestemmingsvlak*: de oppervlakte van alle op een bouwperceel/bestemmingsvlak gelegen bouwwerken tezamen.
- *peil*:
 - a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de gemiddelde hoogte van de weg ter plaatse.
 - b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein.
 - c. bij de bestemming Verkeer - Railverkeer wordt onder peil verstaan: de bovenkant spoorstaaf.
 - d. vanaf het waterpeil tot het hoogste punt van het bouwwerk.

Toepassen van maten

Tenzij anders bepaald, worden de waarden die in deze beleidsregels in m of m² zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:

- a. afstanden loodrecht,
- b. 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, en
- c. maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven.

Bij de toepassing van bovenstaande, onder b, wordt een bouwwerk, voor zover dit zich bevindt op een erf- of perceelgrens, gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.

2.4 Beleidsregels

2.4.1a bijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde kom

Wettelijk kader

Bor, bijlage II, artikel 4, lid 1 onder a
Een bijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde kom.

1. Specifieke beleidsregels bij woningen in de bebouwde kom

Voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning, of voor (het verlengde van) de zijgevel van de woning wanneer deze is gericht naar het openbaar toegankelijk gebied,

mag alleen een erker aan de woning worden gebouwd, mits:

- de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt,
- de diepte van de overblijvende, niet bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt,
- de bouwhoogte niet hoger is dan de eerste bouwlaag van de woning + 0,25 meter, met een maximum hoogte van 3 meter,
- de erker qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan de voorgevel van de woning. De breedte mag in ieder geval niet breder worden dan 2/3 van de voorgevel van de woning.

Bijbehorende bouwwerken bij een woning:

- De afstand van de zijgevel van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens moet ten minste 3 meter bedragen.
- De goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen.
- De hoogte mag maximaal 6 meter bedragen.
- Bijbehorende bouwwerken moeten op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning of achter (het verlengde van) de zijgevel van de woning wanneer deze is gericht naar het openbaar toegankelijk gebied worden gebouwd.
- Bouwwerken met maximaal 2 wanden mogen tot aan de voorgevel van de woning worden gebouwd, mits de wand die parallel ligt aan (het verlengde van) de voorgevel van de woning op ten minste 3 meter achter de voorgevel ligt en het bouwwerk niet hoger is dan 3 meter.
- Een kelder onder een woning of bijbehorend bouwwerk mag niet groter zijn dan de woning of bijbehorend bouwwerk waar het onder wordt gebouwd.
- Bijbehorende bouwwerken dienen qua uitstraling en volume ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw.
- Bijbehorende bouwwerken dienen te zijn gericht op een vergroting van het woongenot.
- De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan:
 - o 80 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot en met 600 m²,
 - o 120 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 600 m².
- Het bebouwingspercentage voor het deel van het bouwperceel dat achter het verlengde van de voorgevel ligt, mag niet meer bedragen dan 60%.

2. Specifieke beleidsregels bij andere gebouwen dan woningen in de bebouwde kom

Een afwijking van het bestemmingsplan is mogelijk, mits de noodzaak is aangetoond en de overwegingen om af te wijken zorgvuldig zijn onderbouwd. Hierbij geldt dat het bouwperceel, welke behoort tot het oorspronkelijke hoofdgebouw, voor niet meer dan 80% bebouwd mag worden.

2.4.1b bijbehorend bouwwerk buiten de bebouwde kom

Wettelijk kader

Bor, bijlage II, artikel 4, lid 1 onder b.

Een bijbehorend bouwwerk buiten de bebouwde kom, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- 1e niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,*
- 2e de oppervlakte niet meer dan 150 m², en*
- 3e 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.*

1. Specifieke beleidsregels bij woningen buiten de bebouwde kom

a. Uitbreiden van een woning

De inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 750 m³.

b. Bijbehorende bouwwerken bij een woning, anders dan het uitbreiden van de woning:

- Bijbehorende bouwwerken moeten op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden gebouwd. Bouwwerken met maximaal 2 wanden mogen tot aan de voorgevel van de woning worden gebouwd, mits de wand die parallel ligt aan (het verlengde van) de voorgevel van de woning op ten minste 3 meter achter de voorgevel ligt en het bouwwerk niet hoger is dan 3 meter.
- De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 150 m².
- De afstand van een bijbehorend bouwwerk tot enig punt van de woning is maximaal 25 meter.
- Bij een perceeloppervlakte groter dan 1 ha, is 1 extra gebouw toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 75 m², waarbij het aantal van 3 bijbehorende bouwwerken niet mag worden overschreden.
- Bij een perceeloppervlakte groter dan 2 ha, is 1 extra gebouw toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 150 m², waarbij het aantal van 3 bijbehorende bouwwerken niet mag worden overschreden.
- Een kelder onder een woning of bijbehorend bouwwerk mag niet groter zijn dan de woning of bijbehorend bouwwerk waar het onder wordt gebouwd.
- Een bijbehorend bouwwerk dient te zijn gericht op een vergroting van het woongenot.

c. Bestaande bijbehorende bouwwerken bij een woning, anders dan het uitbreiden van de woning, buiten de bebouwde kom

Het geheel vernieuwen van bestaande en legale bijbehorende bouwwerken bij een woning in het buitengebied is toegestaan mits:

- de gezamenlijke oppervlakte van bestaande en legale bijgebouwen al groter is dan 150 m²;
- de oppervlakte van het te vernieuwen bijgebouw maximaal 150 m² bedraagt.

2. Specifieke beleidsregels bij andere gebouwen dan woningen buiten de bebouwde kom

Een afwijking van het bestemmingsplan is mogelijk, mits de noodzaak is aangetoond en de overwegingen om af te wijken zorgvuldig zijn onderbouwd. Elk individueel verzoek zal op integrale wijze worden beoordeeld, waarbij alle belangen zorgvuldig worden afgewogen.

2.4.2 gebouw ten behoeve van een infrastructurale of openbare voorziening

Wettelijk kader

Bor, bijlage II, artikel 4, lid 2.

Een gebouw ten behoeve van een infrastructurale of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a (van bijlage II van de Bor), 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.*

Specifieke beleidsregels

Er zijn geen specifieke beleidsregels. Elk individueel verzoek om af te wijken zal op integrale wijze worden beoordeeld, waarbij alle belangen zorgvuldig worden afgewogen. Hierbij zal gebruik worden gemaakt van het algemeen afwegingskader zoals geformuleerd in artikel 2.4.11 van deze regeling.

2.4.3 bouwwerk, geen gebouw zijnde

Wettelijk kader

Bor, bijlage II, artikel 4, lid 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.*

Specifieke beleidsregels

Er zijn geen specifieke beleidsregels. Elk individueel verzoek om af te wijken zal op integrale wijze worden beoordeeld, waarbij alle belangen zorgvuldig worden afgewogen. Hierbij zal gebruik worden gemaakt van het algemeen afwegingskader zoals geformuleerd in artikel 2.4.11 van deze regeling.

Hierbij kan in ieder geval worden gedacht aan:

- Masten, waarbij de hoogte maximaal 10 meter mag bedragen.
- Overkappingen (anders dan een bijbehorend bouwwerk), waarbij de hoogte maximaal 3 meter mag bedragen.

2.4.4 dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding

Wettelijk kader

Bor, bijlage II, artikel 4, lid 4.

Een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw.

Specifieke beleidsregels

Er zijn geen specifieke beleidsregels. Elk individueel verzoek om af te wijken zal op integrale wijze worden beoordeeld, waarbij alle belangen zorgvuldig worden afgewogen. Hierbij zal gebruik worden gemaakt van het algemeen afwegingskader zoals geformuleerd in artikel 2.4.11 van deze regeling.

2.4.5 antenne-installatie

Wettelijk kader

Bor, bijlage II, artikel 5.

Een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m.

Specifieke beleidsregels

Er zijn geen specifieke beleidsregels. Elk individueel verzoek om af te wijken zal op integrale wijze worden beoordeeld, waarbij alle belangen zorgvuldig worden afgewogen. Hierbij zal gebruik worden gemaakt van het algemeen afwegingskader zoals geformuleerd in artikel 2.4.11 van deze regeling.

2.4.6 warmtekrachtkoppeling bij een glastuinbouwbedrijf

Wettelijk kader

Bor, bijlage II, artikel 6.

Een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in [artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998](#).

Specifieke beleidsregels

Er zijn geen specifieke beleidsregels. Elk individueel verzoek om af te wijken zal op integrale wijze worden beoordeeld, waarbij alle belangen zorgvuldig worden afgewogen. Hierbij zal gebruik worden gemaakt van het algemeen afwegingskader zoals geformuleerd in artikel 2.4.11 van deze regeling.

2.4.7 installatie voor duurzame energie bij een agrarisch bedrijf

Wettelijk kader

Bor, bijlage II, artikel 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.

Specifieke beleidsregels

Er zijn geen specifieke beleidsregels. Elk individueel verzoek om af te wijken zal op integrale wijze worden beoordeeld, waarbij alle belangen zorgvuldig worden afgewogen. Hierbij zal gebruik worden gemaakt van het algemeen afwegingskader zoals geformuleerd in artikel 2.4.11 van deze regeling.

2.4.8 gebruiken van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen

Wettelijk kader

Bor, bijlage II, artikel 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.

Specifieke beleidsregels

Er zijn geen specifieke beleidsregels. Elk individueel verzoek om ontheffing zal op integrale wijze worden beoordeeld, waarbij alle belangen zorgvuldig worden afgewogen. Hierbij zal gebruik worden gemaakt van het algemeen afwegingskader zoals geformuleerd in artikel 2.4.11 van deze regeling.

2.4.9 gebruik van bouwwerken

Wettelijk kader

Bor, bijlage II, artikel 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.

Specifieke beleidsregels

Per situatie zal een afweging gemaakt worden, waarbij gebruik zal worden gemaakt van de algemene afwegingscriteria zoals geformuleerd in artikel 2.4.11 van deze regeling.

Daarnaast gelden de volgende beleidsregels

a. Voor aan huis verbonden beroepsactiviteiten¹ en bedrijfsactiviteiten in een woning en/of bij deze woning behorende gebouwen, gelden de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte die gebruikt wordt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep/bedrijf beslaat maximaal 30% van het woonoppervlak met een maximum van 50 m²,
- b. het aan huis verbonden beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning,
- c. er mag geen zelfstandige vorm van detailhandel zijn, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep of bedrijf,
- d. de woonfunctie van het pand blijft in overwegende mate behouden,
- e. er zijn geen milieutechnische belemmeringen.

Onder de aan huis verbonden beroepsactiviteiten vallen in ieder geval de volgende beroepen: advocaat, medisch specialist, accountant-administratieconsulent, notaris, alternatieve genezer, oefentherapeut Cesar/Mensendieck, belastingconsulent, organisatieadviseur, bouwkundig architect, orthopedagoog, dierenarts, psycholoog, fysiotherapeut, raadgevend adviseur, gerechtsdeurwaarder, redacteur, huidtherapeut, registeraccountant, huisarts, stedenbouwkundige, interieurarchitect, tandarts, juridisch adviseur, tandarts-specialist, kunstenaar, tolk/vertaler (al dan niet beëdigd), leraar tuin- en landschapsarchitect, logopedist, verloskundige.

Een webwinkel wordt beschouwd als een aan huis verbonden beroep, mist er geen showroom of andersoortige winkelopstelling is, het volledige assortiment alleen te bezichtigen is via internet of een (post)catalogus, het bezoek beperkt blijft tot enkele keren per week en de levering van de producten hoofdzakelijk plaats vindt via post of koeriersdiensten (niet vanuit huis). Detailhandel vanuit huis wordt niet toegestaan.

Onder de aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten vallen in ieder geval de volgende activiteiten: autorijschool (geen theorie), glazenwasser, bloemschikker, goud- en zilversmid, computerservice (o.a. systeembouw/ -analyse), hoedenmaker, decorateur, hondentrimmer, fietsenreparateur, instrumentenmaker, kaarsenmaker, pottenbakker, kapsalon, prothesemaker, klompenmaker, reisorganisatie (kleinschalig), koeriersdienst, reparatie van kleine consumenten (artikelen (antiek/radio's/tv's/horloges, etc.), lijstenmaker, loodgieter, schoonheidsspecialist, meubelmaker, traiteur/catering, muziekinstrumentenmaker zadelmaker, nagelstudio.

b. Voor Bed & Breakfast in een woning, gelden de volgende voorwaarden:

- a. er mogen maximaal 6 personen gelijktijdig gebruik maken van de bed & breakfast,
- b. de accommodatie maakt deel uit van de woning,
- c. de oppervlakte van de gehele accommodatie beslaat maximaal 30% van de woning met een maximum van 50 m²,
- d. de bewoner van de woning woont in het hetzelfde gebouw als de accommodatie,
- e. parkeren moet op eigen terrein plaats vinden,
- f. het gaat om kortdurend recreatief verblijf; er mag dus geen sprake zijn van verblijf in verband met seizoensgebonden werkzaamheden of tijdelijke werkzaamheden.

¹ De aan huis verbonden beroepsactiviteiten zijn de voormalige vrije beroepen.

c. Voor het (gedeeltelijk) wijzigen van gebruik van andere panden dan woningen:

Hiervoor zijn geen specifieke beleidsregels opgenomen. Elk individueel verzoek zal op integrale wijze worden beoordeeld, waarbij alle belangen zorgvuldig worden afgewogen.

Wel gelden in ieder geval de volgende bepalingen:

- Detailhandel/horeca is alleen mogelijk als nevenactiviteit wanneer het gaat om bedrijven, maatschappelijke instellingen of instellingen voor cultuur en ontspanning. Zelfstandige horeca is dus niet toegestaan.
- Bedrijven: 30% van het vloeroppervlak met een maximum van 100 m² (zelfstandige horeca is niet toegestaan).
- Instellingen: 30% van het vloeroppervlak met een maximum van 50 m² (zelfstandige horeca is niet toegestaan).

2.4.10 gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning

Wettelijk kader

Bor, bijlage II, artikel 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.*

Specifieke beleidsregels

Hiervoor zal per geval een afweging gemaakt worden, waarbij gebruik zal worden gemaakt van de beleidsnotitie zoals deze op 10 december 2009 door de gemeenteraad van de gemeente Oude IJsselstreek is vastgesteld. Dit beleid kunt u vinden op de site:

<http://raad.oude-ijsselstreek.nl/Vergaderingen/Raadvergadering/2009/10-december/20:00/Formeel-besluit-recreatiewoningen>

2.4.11 Algemene afwegingscriteria

Naast de beleidsregels en de specifieke beleidsregels gelden ook een aantal algemene afwegingscriteria:

- het aantal woningen dient gelijk te blijven (artikel 5, lid 1 van bijlage II van de Bor),
- het bebouwingspercentage van het bouwperceel is maximaal 60%, tenzij binnen deze beleidsregels een ander percentage is genoemd,
- het woon- en leefmilieu van de omgeving dient niet onevenredig aangetast te worden,
- de verkeersveiligheid mag niet onevenredig aangetast worden.

Deze algemene criteria moeten worden meegewogen bij elke beslissing, die op grond van dit beleid wordt genomen.

3. Algemene bepalingen

3.1 Afwijkingen van het bestemmingsplan

Deze beleidsregels regelen de gevallen, waarbij het college van burgemeester en wethouders kunnen afwijken van een geldend bestemmingsplan (met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo).

Deze beleidsregels zijn een nadere uitwerking van artikel 4 van bijlage II van de Bor. Met name voor de maximale oppervlakten en bouwhoogtes zijn in het beleid voorschriften opgenomen.

Uitgangspunten voor het maken van dit beleid van de gemeente Oude IJsselstreek zijn:

- de wettelijke mogelijkheden uit artikel 4 van bijlage II van de Bor en de eventueel daaraan gekoppelde criteria,
- de mogelijkheden die in de geldende bestemmingsplannen, inclusief de herzieningen staan,
- de gemeentelijke standaard zoals deze in de nieuwste bestemmingsplannen is geregeld.

Het verlenen van een vergunning om af te wijken van het bestemmingsplan is geen verplichting, maar een bevoegdheid van het college. Elk individueel geval zal apart worden beoordeeld.

Dat wil zeggen dat het college een vergunning mag weigeren, ook al voldoet het plan aan het beleid. Bepaalde aanvragen kunnen weliswaar passen binnen de beleidsregels, maar kunnen toch ongewenst zijn. Dit kan zijn vanuit het oogpunt van stedenbouw, woonmilieu of milieu. Maar ook wanneer er een onevenredige verdichting van het gebied ontstaat.

Andersom is ook mogelijk. Wanneer een aanvraag niet voldoet aan de beleidsregels, kan in sommige situaties alsnog medewerking worden verleend.

3.2 Toepassingsregels

Indien een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend, dan zal eerst aan het geldende bestemmingsplan moeten worden getoetst, alvorens er een afweging plaatsvindt om hiervan af te wijken. De toetsing zal op de volgende wijze geschieden:

1. Bestemmingsplan

- Toetsing aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan (bij recht toegestaan).
- Toetsing van de in het bestemmingsplan opgenomen binnenplanse ontheffingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden.

2. Artikel 2.12 Wabo:

- Toetsing aan artikel 4 van bijlage II van de Bor;
- Toetsing aan onderhavig beleid.

Artikel 2.12 Wabo is dus het laatste gedeelte van de toetsing van de planologische mogelijkheden tot medewerking aan een verzoek om een omgevingsvergunning. Het is mogelijk medewerking te verlenen, totdat het maximum is bereikt.

3.3 Procedure

3.3.1 Reguliere of uitgebreide procedure

De Wabo kent twee procedures: de reguliere en de uitgebreide procedure.

Regel bij het bepalen van de te volgen procedure (regulier of uitgebreid) is dat de reguliere procedure wordt gevolgd, tenzij anders is bepaald. In artikel 3.10 van de Wabo staat expliciet aangegeven wanneer de uitgebreide procedure moet worden gevolgd. Hieruit is op te maken dat een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan, en waarbij slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo, de uitgebreide procedure moet worden gevolgd.

Omdat de artikelen 2.12 lid 1 sub a onder 1 en 2 Wabo (de binnenplanse afwijkingen en de amvb (artikel 4, van bijlage II Bor)) niet in artikel 3.10 Wabo worden genoemd, betekent dit simpelweg dat deze planologische afwijkingmogelijkheden onder de reguliere procedure vallen.

Tijdelijke afwijkingen komen overigens ook terug in de Wabo in art. 2.1 lid 1 sub c jo. art. 2.12 lid 2 jo. artikel 5.18 lid 1 Bor. Tijdelijke afwijkingen van het bestemmingsplan vallen op grond van artikel 3.10 van de Wabo onder de uitgebreide procedure.

3.3.2 Voorbereidingsprocedure

Een groot verschil tussen de reguliere en de uitgebreide procedure is dat voor de uitgebreide de “uniforme openbare voorbereidingsprocedure” (afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht) moet worden gevolgd en voor de reguliere procedure niet.

De binnenplanse afwijkingen en artikel 4, bijlage II Bor vallen onder de reguliere procedure. Voor de reguliere procedure hoeft het ontwerpbesluit niet meer ter inzage gelegd te worden en is er geen sprake meer van een zienswijze-procedure.

Daarnaast moet bij een reguliere procedure voor een omgevingsvergunning binnen 8 weken (eventueel plus een verlenging van 6 weken) een beslissing worden genomen. Als deze wettelijke termijn wordt overschreden, dan ontstaat er een van rechtswege verleende vergunning, ook wanneer deze in strijd is met het bestemmingsplan. De grens voor het ontstaan van een van rechtswege verleende vergunning ligt dus bij de maximale mogelijkheden die artikel 4 van bijlage II van de Bor, biedt. Het is dus zaak om tijdig een besluit te nemen op de planologische afwijking.

3.3.3 Belanghebbenden

De toelichting van de invoeringswet Wabo geeft aan dat een “afwijking” binnen de reguliere procedure weliswaar niet meer ter inzage hoeft te worden gelegd, maar geeft ook aan dat artikelen 4:7 en 4:8 van de Algemene wet bestuurswet (Awb) wel van toepassing zijn. Hierin staat het volgende:

- artikel 4:7: “Voordat een bestuursorgaan een aanvraag tot het geven van een beschikking geheel of gedeeltelijk afwijst, stelt het de aanvrager in de gelegenheid zijn zienswijze naar voren te brengen indien de afwijzing zou steunen op gegevens over feiten en belangen die de aanvrager betreffen, en die gegevens afwijken van gegevens die de aanvrager ter zake zelf heeft verstrekt”;
- artikel 4:8: “Voordat een bestuursorgaan een beschikking geeft waartegen een belanghebbende die de beschikking niet heeft aangevraagd naar verwachting bedenkingen zal hebben, stelt het die belanghebbende in de gelegenheid zijn zienswijze naar voren te brengen indien de beschikking zou steunen op gegevens over feiten en belangen die de belanghebbende treffen, en die gegevens niet door belanghebbende zelf ter zake zijn verstrekt.

Dit betekent dat belanghebbenden die niet in de gelegenheid zijn gesteld om hun zienswijze(n) in te dienen, nu alleen nog maar bezwaar kunnen maken tegen de verleende vergunning, waarna de beschikking op bezwaar open staat voor beroep.

3.3.4 Belangenafweging

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat afwijken van het bestemmingsplan een bevoegdheid is en geen verplichting. Het bevoegd gezag beschikt over een ruime mate van beleidsvrijheid bij een beslissing om al dan niet van deze bevoegdheid gebruik te maken. Aan het verlenen van medewerking aan activiteiten die vallen onder de Bor aangegeven planologische afwijkingen, dient een afweging van alle rechtstreeks bij het besluit betrokken relevante ruimtelijke belangen vooraf te gaan. Deze beleidsregels geven de kaders aan waarbinnen, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, in de regel wenselijk wordt geacht medewerking te verlenen. In individuele gevallen kan het toepassen van de afwijkingmogelijkheid evenwel een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken betekenen en zal planologische medewerking worden geweigerd.

3.4 Overgangsrecht

Deze beleidsregels zijn van toepassing voor alle aanvragen die zijn ingediend op of na 1 oktober 2010. Aanvragen die voor deze datum bij de gemeente zijn ingediend, vallen onder de voorheen geldende Wro.

4. Slotbepaling

Het onderhavige beleidsdocument kan worden aangehaald als "Beleid afwijkingen bestemmingsplan januari 2012".