

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Ondernemen en Vergunningen

Onderwerp:

Beleidsregels kleine (buitenplanse) omgevingsplanactiviteiten bij woningen

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 23-04-2024
Notanummer	: 2023-1153
Datum	: 23-04-2024
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: beleidsregel 2015.pdf,Beleidsregels kleine buitenplanse omgevingsplanactiviteitenv2.docx

Parafering

16-04-2024: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling16-04-2024: Wethouder

Agendering

* 17-04-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 18-04-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

23-04-2024

B & W d.d.: 23-04-2024

Besluit

1. De 'Beleidsregels kleine (buitenplanse) omgevingsplanactiviteiten bij woningen Deventer' vast te stellen
2. De 'Beleidsregel planologische afwijkingen Deventer' in te trekken
3. Te bepalen dat dit besluit in werking treedt op de eerste dag na bekendmaking

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

In 2015 is de "Beleidsregel planologische afwijkingen Deventer" vastgesteld. Deze beleidsregel helpt bij het beperken van individuele beoordelingen door een stedenbouwkundige. Kleine bouwplannen bij woningen waarbij moet worden afgeweken van het bestemmingsplan, worden in bijna alle gevallen onder dezelfde omstandigheden en met dezelfde argumentatie vergund. De casemanager toetst deze initiatieven zelf, wat de vergunningprocedure versnelt. Vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet is een beleidsregel nodig met de Omgevingswet als wettelijke grondslag. Om die reden is de beleidsregel ook intern geëvalueerd.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Behoud van de huidige dienstverlening, waarbij voor kleinere bouwplannen bij woningen snellere vergunningverlening mogelijk is.

Kader

titel 4.3 (beleidsregels) Algemene wet bestuursrecht
artikel 8.0a, lid 2, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Betrokken partijen en participatie

De beleidsregels zijn tot stand gekomen met inbreng van casemanagers en de ambtelijk welstandskoördinator van team OV, stedenbouwkundigen van team IBL en een juridisch-planoloog van team PRO.

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

De ervaringen met de 'Beleidsregel planologische afwijkingen Deventer' zijn positief

De komst van de Omgevingswet is aangegrepen om de Beleidsregel planologische afwijkingen Deventer, die de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht als basis heeft, tegen het licht te houden. Stedenbouwkundigen, casemanagers, juridisch planoloog en ambtelijke secretaris welstand hebben hier. Stedenbouwkundigen hoeven vanwege de beleidsregel minder vaak te adviseren. Vergunningverlening gaat hierdoor sneller. De beleidsregel werkt dus, waarbij het van belang is dat nieuwe medewerkers worden gewezen op het bestaan van de beleidsregel. Ook is gekeken of er bouwplannen zijn waar stedenbouw vaak een standaardadvies over uitbrengt en die in de beleidsregel opgenomen kunnen worden.

De nieuwe beleidsregel is aangepast aan de terminologie van de Omgevingswet

De opzet van de beleidsregel is iets veranderd. Inhoudelijk zijn de Beleidsregels kleine (buitenplanse) omgevingsplanactiviteiten bij woningen Deventer in de basis gelijk gebleven aan die uit 2015. De beleidsregels gelden alleen voor een aantal kleinere bouwplannen bij woningen binnen de bebouwde kom. Ook de kaders waarbinnen toetsing door casemanager mogelijk is, zijn niet veranderd.

Twee soorten bouwplannen kunnen aan de beleidsregel worden toegevoegd.

Bij de evaluatie is gebleken dat er soorten bouwplannen bij woningen zijn waarvoor stedenbouw vaker om advies wordt gevraagd en die zich lenen voor beoordeling door een casemanager. Het gaat om het vergroten van zolders om daar slaapruiimte of werkkamers mogelijk te maken en om het isoleren van woningen. Verduurzaming van woningen is de laatste jaren in opkomst, maar zorgt er regelmatig voor dat een afwijking van het bestemmingsplan nodig is. Daarom bevat de beleidsregel ten opzichte van 2015 twee nieuwe categorieën bouwwerken waarvoor onder voorwaarden niet langer een apart stedenbouwkundig advies nodig is. Dit zijn de dubbelzijdige dakopbouwen (artikel 2.2, lid 1 onder c van de beleidsregels) en bouwwerkzaamheden ten behoeve van isolatie (artikel 2.5). Aan de hand van casussen en schetsen is bepaald onder welke voorwaarden voor deze bouwwerken geen apart stedenbouwkundig advies meer nodig is. Als niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, is altijd een stedenbouwkundig advies nodig.

De categorie 'dakkapellen' is aangepast ten opzichte van het beleid uit 2015.

Dit heeft te maken met de wijze van meten in het omgevingsplan en het ontbreken van specifieke bouwregels voor dakkapellen. De beperking tot 60% van de breedte van het dakvlak is daardoor overbodig en om die reden geschrapt.

Een apart stedenbouwkundig advies blijft nodig in geval van een monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht

De beleidsregel uit 2015 heeft de beperking dat in geval van een monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht geen gebruik gemaakt kan worden van de beleidsregel. Dit blijft zo. Voor duurzaamheidsmaatregelen aan dak of gevels van een woning geldt bovendien dat ook bij het overschrijden van de bouwvlakgrens in bepaalde gevallen gewoon een stedenbouwkundig advies nodig is. In die gevallen kan de casemanager dus niet zelfstandig beoordelen of van het omgevingsplan kan worden afgeweken.

De beleidsregel bevat geen overgangsrecht

In de beleidsregel is geen overgangsrecht opgenomen omdat daar geen noodzaak voor is. Aanvragen omgevingsvergunning die onder de Wabo zijn ingediend worden afgehandeld onder de regels die golden voor 1 januari 2024, waaronder de beleidsregel uit 2015. Het overgangsrecht van de Omgevingswet voorziet daarin. Voor aanvragen omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2024 geldt dat de beleidsregel uit 2015 kan worden toegepast totdat de nieuwe beleidsregel in werking treedt.

Financiële consequenties en dekking

n.v.t.

Openbaarmaking en communicatie

n.v.t.

Aanpak en uitvoering

De beleidsregel wordt bekendgemaakt op officielebekendmakingen.nl.

Beleidsregels kleine (buitenplanse) omgevingsplanactiviteiten bij woningen Deventer

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,

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

B E S L U I T E N

vast te stellen de volgende beleidsregels:

Beleidsregels kleine (buitenplanse) omgevingsplanactiviteiten bij woningen Deventer

Reikwijdte en algemeen uitgangspunt

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

Deze beleidsregels gelden alleen bij woningen binnen de bebouwde kom.

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

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

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

Artikel 1.2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Inhoudelijke bepalingen

Artikel 2.1 Carport of overkapping

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

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

Artikel 2.2 Dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding

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

Artikel 2.3 Bouwen op de erfgrens

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

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

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

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

Artikel 2.5 Duurzaamheidsmaatregelen aan dak of gevels van een woning

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

2. Lid 1 is niet van toepassing als een woning:
 - a. in een beschermd stads- of dorpsgezicht ligt;
 - b. een (voor)beschermd monument is.

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

Artikel 2.6 Ontwerpwijziging omgevingsplan

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

Hoofdstuk 3 Slotbepalingen

Artikel 3.1 Citeertitel

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

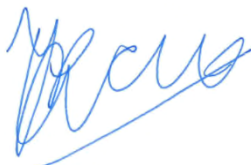
Artikel 3.2 Intrekking beleidsregels

De Beleidsregel planologische afwijkingen Deventer trekken we in.

Artikel 3.3 Inwerkingtreding

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

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



J.P. Wassens



R.C. König

Toelichting

Aanleiding

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

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

Omgevingswet

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

Leeswijzer

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

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

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

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

De artikelen in het eerste hoofdstuk geven definitiebepalingen en de wijze van meten. Hoofdstuk 2 geeft voor de genoemde bouwwerken of bouwactiviteiten het gemeentelijk beleid weer. In het eerste lid staat de hoofdregel. In het tweede en derde lid staan uitzonderingen op deze hoofdregel. In die gevallen uit het tweede of derde lid toetst de casemanager dus niet zelf, maar toetst een stedenbouwkundige het bouwplan aan de beoordelingsregels.

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

Beleidsregels planologische afwijkingen Deventer

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,

gelet op het bepaalde in de artikelen 2.1, eerste lid, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), 2.12, eerste lid, sub a onder 2° van de Wabo en artikel 2.7 van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) juncto artikel 4 van Bijlage II van het Bor;

BESLUITEN

vast te stellen de volgende beleidsregels:

Beleidsregels planologische afwijkingen woningen gemeente Deventer

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1. In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- bebouwde kom: de gebieden binnen de komgrenzen, zoals deze door de raad zijn aangewezen op grond van artikel 21a van de Wegenverkeerswet;
- 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.
- dakkapel: een uitbouw in een schuin dakvlak, waarbij in ieder geval aan weerszijden en aan de bovenzijde sprake is van dakbedekking, veelal bestaand uit dakpannen;
- dakopbouw: een uitbouw waarbij sprake is van een nieuwe verdieping op een plat dak of een verhoging van de nok van een schuin dak of het doortrekken van een gevel;
- erker: een ruimte, in plattegrond trapeziumvormig, rechthoekig of halfrond, als uitbreiding van een ruimte of ander vertrek in een gebouw, die buiten de gevel uitsteekt en in open verbinding staat met het bedoelde vertrek;
- ondergeschikt bouwdeel: een buiten de gevel of de dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een gebouw, zoals een dakvenster, een balkon, een luifel, een galerij, schoorsteen en een bloemenvenster.

2. In die gevallen dat het van toepassing zijnde bestemmingsplan een andere definitie hanteert, wordt bij de toepassing van deze beleidsregels de definitie uit het bestemmingsplan gehanteerd.

Artikel 1.2 Wijze van toepassing

Bij toepassing van deze beleidsregels word als volgt gemeten:

- de dakhelling: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- de bouwhoogte van een bouwwerk: Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- de verticale bouwdiepte: de diepte van een bouwwerk, gemeten vanaf peil.

Artikel 1.3 Algemeen uitgangspunt

Met de vaststelling van deze beleidsregels wil het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer duidelijk maken bij welke categorieën bouw- en gebruiksactiviteiten voor woningen zij in ieder geval wil meewerken door af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat deze activiteiten het gebruiksgenot voor de gebruikers dienen te vergroten en/ of meervoudig (intensiever) ruimtegebruik mogelijk maken. Indien deze activiteiten mogelijk zijn zonder dat omwonenden daar onevenredig hinder van ondervinden en/of het algemeen belang niet wordt geschaad, is afwijken van het bestemmingsplan voor deze plannen ruimtelijk acceptabel.

Hoofdstuk 2 Afwijkingsbevoegdheden

Artikel 2.1 Bijbehorend bouwwerk binnen of buiten de bebouwde kom

1. Er kan van het betreffende bestemmingsplan worden afgeweken in het volgende geval:

a. Een carport of overkapping, in het geval deze 1 meter achter de voorgevelrooilijn wordt gesitueerd en niet groter is dan 30 m². Situering en maatvoering moet voor het overige passen binnen de uitgangspunten van bouwen binnen de zone bijgebouwen.

Artikel 2.2 Dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding

1. Er kan van het betreffende bestemmingsplan worden afgeweken in de volgende gevallen:

- a. Dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde van de woning, die kleiner zijn dan 60% van de breedte van het betreffende dakvlak.
- b. Dakkapellen aan de achterzijde van de woning, groter dan 60% van de breedte van het betreffende dakvlak, indien de toegestane goothoogte met niet meer dan 2 meter wordt verhoogd door de realisatie van deze dakkapel.
- c. Dakopbouwen met nokverhoging, indien de nieuwe nokhoogte niet strijdig is met de maximaal toegestane nokhoogte en de nieuwe goothoogte, aan de achterzijde van de woning met niet meer dan 2 meter wordt verhoogd ten opzichte van de maximaal toegestane goothoogte.

2. Het gestelde in het eerste lid is niet van toepassing indien sprake is van een woning:

- a. gelegen in beschermd stads- of dorpsgezicht;
- b. welke is aangewezen als (gemeentelijk) monument (zie kaart).

3. Er kan niet van het betreffende bestemmingsplan worden afgeweken in het volgende geval:

- a. Dakkapellen aan de voorzijde van de woning, groter dan 60% van de breedte van het betreffende dakvlak.

Artikel 2.3 Bouwen op de erfgrens

1. Op kavels groter dan 300 m² moeten aan-, uit- en bijgebouwen 1 meter uit de erfgrens worden gesitueerd. Hiervan kan worden afgeweken indien:

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

2. In alle andere gevallen als omschreven in het eerste lid moet het bouwen op de erfgrens door de stedenbouwkundige worden beoordeeld.

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

1. Ten aanzien van het toestaan van erkers of andere ondergeschikte bouwdelen, zoals een entreepartij, luifel of balkon aan een op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw mag worden gebouwd, mits:

- a. de diepte niet meer dan 1,5 meter bedraagt;
- b. de goothoogte niet meer dan 3,5 meter, dan wel 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van de woning bedraagt;
- c. de oppervlakte niet meer dan 6 m² bedraagt;
- d. De breedte niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
- e. De afstand tot de openbare ruimte niet minder dan 2,5 meter bedraagt.

2. Het gestelde in het eerste lid is niet van toepassing indien sprake is van een woning, welke is:

- a. gelegen in beschermd stads- of dorpsgezicht;
- b. aangewezen als (gemeentelijk) monument.

Artikel 2.5 Ontwerpbestemmingsplannen

Als een bouwplan in een door het college vastgesteld ontwerpbestemmingsplan past, dan kan medewerking worden verleend aan de gevraagde omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 3 Slotbepalingen

Artikel 3.1 Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald worden als 'Beleidsregels planologische afwijkingen Deventer'.

Artikel 3.2 Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op de eerste dag na publicatie.

Algemene toelichting

Leeswijzer

In de beleidsregels zijn de categorieën van afwijkingen en de bijbehorende richtlijnen en/of voorwaarden aangegeven. De beleidsregels beperken zich tot woningen en zijn artikelsgewijs opgebouwd, waarbij

het eerste artikel aangeeft welke definitiebepalingen toegepast moeten worden. Het tweede artikel geeft aan op welke wijze gemeten moet worden bij de toepassing van deze beleidsregels. In artikel 3 wordt per wettelijke afwijkingmogelijkheid het gemeentelijk beleid weergegeven, waarbij in het eerste lid de hoofdregel is weergegeven. Indien van toepassing worden in het tweede lid de uitzonderingen op deze hoofdregel benoemd, waarbij is aangegeven. In die gevallen kan mogelijk wel met een individuele beoordeling alsnog van de bevoegdheid tot afwijking gebruik worden gemaakt. Indien van toepassing wordt in het derde lid aangegeven in welke gevallen hoe dan ook geen medewerking zal worden verleend.

Aanleiding

Om invulling te kunnen geven aan het coalitieakkoord 2010-2014 is het Wabobeleidsplan opgesteld. Uitgangspunt van dit beleidsplan is dat vergunningverlening, toezicht en handhaving geen doel op zich zijn, maar een bijdrage leveren aan het in stand houden en versterken van de kwaliteit van de leefomgeving.

Op het gebied van vergunningverlening, toezicht en handhaving moet procesmatig een nieuwe balans moet worden gevonden. Enerzijds vanuit de netwerk- en samenwerkingsgedachte en anderzijds vanuit de gedachte om snel en flexibel te kunnen inspelen op initiatieven vanuit de samenleving.

Deze nieuwe balans wordt bereikt door de focus te richten op een aantal aspecten:

1. Het overdragen van werkzaamheden aan private partijen.
2. Het belonen van private partijen die zelf zorg dragen voor kwaliteitsborging omdat zij gecertificeerde toetsing en/of toezicht hebben georganiseerd.
3. Het werken op basis van het principe 'opbouwen van vertrouwen'.
4. Het anders inrichten van de dienstverlening op het gebied van de activiteit wijzigen van een monument.
5. Het stroomlijnen van de behandeling van aanvragen door de versnelling van behandeling van eenvoudige initiatieven.
6. Het terugdringen van advisering op maat.
7. Het bevorderen van integraal werken met de klantvraag als vertrekpunt.

Voorliggend beleidskader heeft met name tot doel bij te dragen aan de punten 5 en 6; het versnellen van de behandeling van eenvoudige initiatieven en het terugdringen van advisering op maat.

Zoals ook in het Wabobeleidsplan is opgenomen is het met name voor de relatief eenvoudige initiatieven (de zogenoemde label I plannen) relevant te komen tot duidelijke beleidskader en/of richtlijnen om op die wijze aan een korte levertermijn te kunnen voldoen.

Analyse aantal en inhoud verleende afwijkingen

Hoewel de uitspraak uit het Wabobeleidsplan, dat relatief veel verbouwplannen niet passen binnen de regels van het bestemmingsplan, genuanceerd dient te worden is na analyse van de omgevingsvergunningen die zijn verleend met een afwijking wel geconstateerd dat een aantal afwijken in bijna alle gevallen onder dezelfde omstandigheden en met dezelfde argumentatie worden vergund.

Momenteel worden al deze afwijkingen nog individueel beoordeeld door een stedenbouwkundige hetgeen intern meer proceduretijd vergt. Door voor deze veel voorkomende en "gestandaardiseerde" afwijkingen een beleidskader op te stellen kan de vergunningverlener deze initiatieven zelf toetsen en daardoor sneller vergunnen, dan wel weigeren.

Afwijkingen voor woningen die hiervoor in aanmerking komen hebben o.a. betrekking op:

- Initiatieven die niet passen in het geldende, maar wel in het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan;
- Dakkapellen en dakopbouw;
- Aan-, uit- en bijgebouwen, die op de erfgrans worden geplaatst;
- Carports;
- Erkers en ondergeschikte bouwdelen, zoals entreepartijen en balkons.

Geen beleidskader/ richtlijnen

Lang niet alle afwijkingen binnenplannen (1e graads) of buitenplannen (2e graads) komen in aanmerking voor een beleidskader en/of – richtlijn. Sommige binnenplannen afwijkingen zijn bewust opgenomen, juist om flexibiliteit in de plannen aan te brengen zonder dat aanpassing van de bestemming of bouwmogelijkheden tot zware en langdurige procedures leidt, terwijl er nog wel degelijk een brede integrale afweging plaats dient te vinden. Dit is met name het geval in het bestemmingsplan Buitengebied.

Ook zijn er binnenplannen afwijkingen die andere belangen proberen te borgen, zonder dat dat direct tot een bouwverbod leidt of tot zware en langdurige procedures. Aangezien in dit soort situatie veelal derden om advies moet worden gevraagd (bijv. het waterschap of de Gasunie) komen ook deze afwijkingen niet in aanmerking voor beleidskaders en/of –richtlijnen. Om ook in deze procedures versnelling

aan te brengen is wel afgesproken dat de behandelend ambtenaar bij team OV deze instanties rechtstreeks om advies vragen en op basis van deze adviezen direct kunnen overgaan tot verlening of weigering van de vergunning.

Een derde categorie afwijkingen die niet in aanmerking komt voor opname in een beleidskader en/of richtlijn betreft het toepassen van de 10%-regeling en het bouwen buiten het bouwvlak dan wel buiten de bouwzone voor aan-, uit- en bijgebouwen. De reden hiervoor is dat al onze bestemmingsplannen actueel zijn en dus voldoende en ruime mogelijkheden bieden binnen de woonbestemming.

Het stelselmatig toepassen van bovenstaande afwijking is ons inziens dan ook niet nodig en niet wenselijk. Dit zou immers betekenen dat deze huidige bestemmingsplannen op dit punt te weinig ruimte bieden. Het opnemen van de 10%-regeling in de bestemmingsplannen heeft als doel zeer uitzonderlijke situaties te kunnen vergunnen en de buitenplanse mogelijkheid buiten het bouwvlak en de bouwzone te bouwen zouden met de inwerkingtreding van de laatste geactualiseerde plannen nog zeer sporadisch moeten worden toegepast.

Of een aanvraag in aanmerking komt voor een dergelijke afwijking vraagt een nauwkeurige analyse van de bestaande situatie en is een locatiespecifieke stedenbouwkundige afweging, die niet in een beleidsregel is te vervatten. Anders zouden de huidige actuele bestemmingsplannen hier immers wel in hebben voorzien.

Een laatste veel voorkomende categorie die niet terug te vinden is in deze beleidsregels betreft de functiewijzigingen van bestaande bebouwing binnen de bebouwde kom. De toetsing of dergelijke functiewijzigingen wenselijk zijn gebeurt aan de hand van veelal sectoraal opgesteld beleid (o.a. het horecabeleid, de detailhandelsvisie) of structuurvisies (o.a. de structuurvisie Stadsassen). Diverse soms sectorale belangen kunnen hierbij een rol spelen, waardoor een integrale afweging noodzakelijk is, waarbij de expertise van de betreffende beleidsadviseurs veelal niet gemist kan worden.

Wel een beleidskader/ richtlijn

Zoals hierboven is aangegeven komen enkele veel voorkomende situaties wel degelijk in aanmerking voor versnelde vergunningverlening. Indien aan bepaalde richtlijnen en/of voorwaarden wordt voldaan is een advies op maat van de stedenbouwkundige niet langer noodzakelijk en kan de casemanager de vergunning direct middels de voorgeschreven afwijkingsprocedure vergunnen.

Dynamisch beleid

De ontwikkelingen in het omgevingsrecht volgen elkaar echter in snel tempo op. Het is daarom niet uit te sluiten dat deze beleidsregels aan verandering onderhevig zijn. De ervaringen met de nieuwe regels voor vergunningvrij bouwen kunnen bijvoorbeeld aanleiding zijn het beleid aan te passen, maar ook veranderingen binnen de ambtelijke organisatie kunnen de aanleiding zijn. De komende tijd zal in de praktijk dus moeten blijken of aanpassingen aan het beleid gewenst zijn. De toepassing van de beleidsregels zal daarom regelmatig ambtelijk geëvalueerd worden.