

# BELEIDSREGELS VOOR TOEPASSING ARTIKEL 3.6 VAN DE WET RUIMTELIJKE ORDENING IN DE KERNEN

## Toetsingsprocedure bouwaanvragen

Wanneer een bouwaanvraag wordt ingediend, vindt naast een bouwtechnische toetsing en een welstandstoetsing ook een planologische toetsing plaats. Deze planologische toetsing doorloopt de volgende stappen:

- 1) De aanvraag wordt getoetst aan het geldende bestemmingsplan. Past de aanvraag daarbinnen dan kan de aanvraag worden gehonoreerd.
- 2) Past de aanvraag niet binnen het bestemmingsplan dan wordt gekeken of de ontheffingsbepalingen van het bestemmingsplan, en het daarop toegesneden beleid, mogelijkheden tot medewerking bieden (binnenplanse ontheffing, art. 3.6 lid 1 sub c Wet ruimtelijke ordening (Wro)). Kan op die wijze medewerking worden verleend, dan wordt vervolgens de daarbij behorende procedure in gang gezet.
- 3) Past de aanvraag noch binnen het bestemmingsplan noch binnen de daarin opgenomen ontheffingsmogelijkheden, dan volgt toetsing aan de mogelijkheden die art. 3.23 Wro biedt (buitenplanse ontheffing). Past de aanvraag ook hier niet binnen dan wordt gekeken of medewerking verleend kan worden door middel van het nemen van een projectbesluit (art. 3.10 Wro).
- 4) Past de aanvraag binnen de wettelijke mogelijkheden van art. 3.23 of 3.10 Wro, dan wordt vervolgens getoetst aan de gemeentelijke en provinciale beleidsregels voor de toepassing van deze artikelen.

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Sinds de inwerkingtreding van deze wet wordt niet meer gesproken over “vrijstellingverlening” maar van “ontheffingverlening”. In de verschillende bestemmingsplannen staat echter nog het begrip “vrijstelling” opgenomen. Daar waar in de bestemmingsplannen gesproken wordt over “een vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening” dient gelezen te worden “een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub c van de Wet ruimtelijke ordening”.

## Binnenplans ontheffingenbeleid “Kernen” (“Kleine Kernen”, “Tubbergen kern” en “Geesteren en Albergen”)

In de gemeente Tubbergen zijn de afgelopen jaren de bestemmingsplannen voor de kernen geactualiseerd en, waar mogelijk, geuniformiseerd. In de diverse bestemmingsplannen zijn een aantal gelijke “binnenplanse” ontheffingsmogelijkheden opgenomen. Binnenplanse ontheffingsmogelijkheden geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om met inachtneming van de in het plan vervatte regels, ontheffing te verlenen van de daartoe in het plan aangewezen voorschriften (stap 2 van de toetsingsprocedure bouwaanvragen). Het karakter van een ontheffingsbevoegdheid draagt in zich dat bij de toepassing een belangenafweging dient plaats te vinden. In beginsel dienen bij de beslissing omtrent ontheffing alle ruimtelijk relevante belangen te worden afgewogen. Dat neemt niet weg, dat het gewicht dat aan de diverse belangen moet worden toegekend, van geval tot geval kan verschillen. In dit verband komt betekenis toe aan de aard van de afwijking van de voorschriften die door de ontheffing mogelijk wordt gemaakt en, meer in het bijzonder, aan de mate waarin de belangen van betrokkenen bij die afwijking zijn betrokken. Vanuit het oogpunt van uniformiteit en transparantie van het bestuurlijk handelen is het aangewezen om in een beleidsregel vast te leggen op welke wijze bij de ontheffingsbevoegdheid belangen worden afgewogen en begrippen worden geïnterpreteerd.

Op grond van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kunnen wij beleidsregels vaststellen met betrekking tot een ons toekomstige bevoegdheid. Ter motivering van een besluit ten aanzien van ontheffingverlening kan dan op grond van artikel 4:82 Awb worden volstaan met een verwijzing naar deze beleidsregel. Op grond van artikel 4:84 Awb moeten wij overeenkomstig deze beleidsregel handelen, *tenzij* dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Dit beleid is opgesteld om inzichtelijk te maken in welke gevallen wij gebruik zullen

maken van onze bevoegdheid tot ontheffingverlening op grond van artikel 3.6 lid sub c Wro. Voor de gevallen waarover in dit beleid niets is bepaald, zal een individuele afweging omtrent de toepassing van de ontheffingsmogelijkheid plaatsvinden.

Ten aanzien van een aantal ontheffingsbevoegdheden is in de bestemmingsplannen bepaald aan welke specifieke voorwaarden dient te worden voldaan, om voor ontheffing in aanmerking te komen. Voor wat betreft deze bevoegdheden is het beleid ten aanzien van ontheffingen reeds planmatig ingekaderd. Er zijn echter ook ontheffingsbevoegdheden waar het plan geen houvast biedt, omtrent de invulling van de afweging van belangen. Deze bepalingen zijn open geformuleerd, en bepalen niets meer dan dat het college van burgemeester en wethouders ontheffing kan verlenen van daarbij aangewezen voorschriften. Een sprekend voorbeeld is de zogeheten "10%" ontheffingsbevoegdheid, welke in vele bestemmingsplannen voorkomt en luidt als volgt:

"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van *het plan* voor afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven maten en afmetingen van de *bebouwing*, met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan 10 % mogen bedragen van de in deze voorschriften genoemde, dan wel op *de kaart* aangewezen of daarvan te herleiden maten en afmetingen".

Voornoemde bepaling creëert geen voorwaarden, en biedt geen inzichten in de belangenafweging die het college heeft te maken, om tot verlening van ontheffing over te gaan. Dergelijke open ontheffingsbepalingen willen er in de praktijk toe leiden dat op een oneigenlijke manier met deze normen wordt omgegaan. Veelal verworden deze ontheffingsbepalingen in de loop der jaren tot een automatische verruiming van de bestemmingsplannormen en worden zij door burger en overheid gehanteerd, als behorende zij tot de reguliere normen van het bestemmingsplan. Een onwenselijke situatie, omdat dit geen recht doet aan de bedoeling van de planwetgever. Deze heeft er immers expliciet voor gekozen de mogelijkheden die de ontheffingsbevoegdheid biedt, niet "bij recht" te reguleren. Door de norm het karakter van een ontheffingsbevoegdheid te geven, is gekozen voor een systeem waarbij een belangenafweging aan de toepassing van de norm vooraf dient te gaan. Deze beleidsnota geeft instructies omtrent de inhoud van de belangenafweging in het kader van "open ontheffingsnormen", opdat helderheid ontstaat in welke voorkomende gevallen men voor ontheffing in aanmerking komt. Het betreft hier de invulling van ontheffingsbevoegdheden overeenkomstig in de toetsingspraktijk opgedane ervaringen. Indien en voorzover noodzakelijk kunnen in een latere fase beleidsmatig meer ontheffingsbevoegdheden integraal in deze nota worden ingekaderd.

In onderhavige nota wordt tevens beleid geformuleerd omtrent de interpretatie van enkele in de bestemmingsplannen opgenomen begrippen. De Awb voorziet in artikel 1:3 expliciet in de mogelijkheid om bij de toepassing van discretionaire bevoegdheden, beleid te formuleren omtrent de uitleg van wettelijke voorschriften. Deze beleidsnota geeft invulling aan deze mogelijkheid, voorzover het voorschriften uit de kernplannen betreft.

## **Procedure**

Een verzoek om ontheffing wordt eerst getoetst aan dit binnenplanse ontheffingenbeleid. Indien het verzoek voldoet aan de in het beleid gestelde voorwaarden wordt het verzoek tot ontheffing gedurende 2 weken ter inzage gelegd. Dit zal worden gepubliceerd op de gemeentepagina in "Op en Rond de Essen". Ook is deze gemeentepublicatie via de website beschikbaar. Een ieder heeft gedurende de termijn van 2 weken de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Na afloop van deze termijn zal de zienswijze worden behandeld en wordt besloten al dan niet ontheffing te verlenen. Indien geen zienswijze is ingediend wordt overgegaan tot het verlenen van de gevraagde ontheffing.

**De beleidsnota is als volgt opgebouwd. Ten eerste zal beleid worden geformuleerd omtrent de interpretatie van enkele voor het vrijstellingenbeleid relevante begrippen.**

**Vervolgens wordt beleid geformuleerd over de belangenafweging bij de opgenomen ontheffingsbevoegdheden. Onder de kernplannen vallen in ieder geval de bestemmingsplannen "Kleine Kernen", "Tubbergen kern" en "Geesteren en Albergen". In overige kernplannen zijn bepaalde onderwerpen gelijk geregeld. Per onderwerp is aangegeven op welke aanvullende plannen het beleid betrekking heeft.**

**Tot slot is een checklist opgenomen die bij de plantoetsing gebruikt kan worden om te beoordelen of een bouwplan past binnen dit ontheffingenbeleid.**

# 1. Begrippen

## **“Bijgebouw”**

(Aanvullende bestemmingsplannen: "De Scholt Fleringen", "De Weemselerveld-Zuid fase 2 Albergen", "Peuverhoek 2 Geesteren", "De Maten-Zuid fase 4 Reutum", "Haarboer Tubbergen", "Eschenhoek Tubbergen", "Dannenkamp IV", "Tubbergen Centrum" en "Mekkelenberg".)

In de diverse kernplannen zijn twee veel voorkomende definities van het begrip bijgebouw opgenomen :

“Een gebouw dat een functionele eenheid vormt met een op hetzelfde *bouwperceel* gelegen hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw”;

“Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, functionele ondergeschiktheid is niet vereist”.

Ingevolge de bebouwingsvoorschriften mogen deze bijgebouwen zowel vrijstaand als aangebouwd worden opgericht.

## ***Onderscheid in vorm***

Het bijgebouw moet zich in vorm onderscheiden van het hoofdgebouw. Daarbij laat het hoofdgebouw zich definiëren als het gebouw dat onder andere qua vormgeving binnen de bestemming (beeld)bepalend is. Om zich te kunnen onderscheiden van het hoofdgebouw moet het bijgebouw derhalve van een zekere (architectonische) ondergeschiktheid blijken geven.

Nu bijgebouwen tevens kunnen worden aangebouwd, is het relevant criteria te ontwikkelen om een oordeel te kunnen vellen in welke situaties een zodanig bouwwerk tot het hoofdgebouw dan wel tot bijgebouw gerekend moet worden. Deze criteria geven invulling aan de toetsing of het bouwwerk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Zij bepalen niet of een aangebouwd bijgebouw is toegestaan; zij geven slechts aan of de bebouwing tot hoofdbouw of tot bijbouw behoort. In de gemeentelijke toetsingspraktijk zijn de navolgende criteria ontwikkeld:

(architectonische) ondergeschiktheid betekent dat de bebouwing gerekend moet worden als bijgebouw en niet als onderdeel van het hoofdgebouw:

1. Als ondergeschikt is in ieder geval aan te merken:

een gebouw waarvan de nokhoogte minimaal 1 meter lager is dan de nokhoogte van het hoofdgebouw, en er sprake is van een gelijke dan wel lagere goothoogte.

2. Een aan- of uitbouw aan de voorgevel van het hoofdgebouw is architectonisch ondergeschikt:

a. indien de diepte van de uitbreiding meer dan 1 meter bedraagt, of

b. de uitbreiding meer dan 3/5 van de breedte van de voorgevel bedraagt.

Onder sub 1 wordt de hoofdregel tot uiting gebracht, dat een bouwwerk slechts architectonisch ondergeschikt is indien de nokhoogte minimaal 1 meter lager is dan de nokhoogte van het hoofdgebouw, en dat de goothoogte in ieder geval niet hoger ligt dan de goothoogte van het hoofdgebouw. Zodanige bouwwerken zijn aan te merken als bijgebouwen.

Onder sub 2 zijn specifieke criteria voor een aan/uitbouw aan de voorgevel van het hoofdgebouw neergelegd. Deze criteria sluiten aan bij de bebouwingsmogelijkheden van erkers, ingangspartijen, veranda's etc. voor de voorgevelrooilijn van een hoofdgebouw, als neergelegd in de binnenplanse ontheffingsvoorschriften en het beleid ex art. 3.23 Wro. Een bouwwerk dat maximaal 1 meter diep is en minder dan 3/5 van de breedte van de voorgevel beslaat, maakt onderdeel uit van het hoofdgebouw (nevensgeschikt). Wijkt het af van deze maatvoering dan is er sprake van een bijgebouw (ondergeschikt).

## **“Erker”**

(Aanvullende bestemmingsplannen: "De Scholt Fleringen", "De Weemselerveld-Zuid fase 2 Albergen", "Peuverhoek 2 Geesteren", "De Maten Zuid fase 4 Reutum", "Haarboer Tubbergen", "Eschenhoek Tubbergen", "Dannenkamp IV", "Tubbergen Centrum".)

Met enige regelmaat ontvouwt zich in de praktijk een discussie of een bepaalde uitbreiding van de hoofdbouw als erker dient te worden aangemerkt. Dit begrip is niet nader in het bestemmingsplan gedefinieerd. Een erker, welke tot het hoofdgebouw wordt gerekend, mag voor de voorgevel worden opgericht. Met ontheffing mag deze de voorgevelrooilijn zelfs met één meter overschrijden. Indien een uitbreiding qua vormgeving niet meer tot het hoofdgebouw gerekend kan worden en deze niet als erker is te bestempelen, is de uitbreiding te kwalificeren als een bijgebouw. Bijgebouwen dienen achter de voorgevel te worden gerealiseerd.

Voor de uitleg van de planvoorschriften wordt onder erker verstaan (uitleg sluit aan bij het ter zake van erkers gevoerde beleid): een uitgebouwd venster met een diepte van maximaal 1 meter, die niet meer dan 3/5 van de gevelbreedte beslaat, en niet hoger dan de eerste bouwlaag van de hoofdbouw is.

Alleen voor het bestemmingsplan "Dannenkamp IV" geldt een uitzondering. Daarin is bepaald dat een erker maximaal ½ gevelbreedte beslaat. En de diepte maximaal 1,50 meter bedraagt.

### **"Aan huis verbonden beroep"**

(Aanvullende bestemmingsplannen: "De Scholt Fleringen", "De Weemselerveld-Zuid fase 2 Albergen", "Peuverhoek 2 Geesteren", "De Maten-Zuid fase 4 Reutum", "Haarboer Tubbergen", "Eschenhoek Tubbergen", "Dannenkamp IV", "Tubbergen Centrum", "Mekkelenberg".)

Over het begrip aan huis verbonden beroep is veel jurisprudentie ontstaan. Daaruit is af te leiden dat zogenaamde "vrije beroepen" binnen de bestemming voor woondoelinden kunnen worden uitgeoefend. Het begrip "wonen" wordt dan ook wat breder geïnterpreteerd. Veelal wordt in rechtelijke uitspraken een opsomming gegeven van alom aanvaarde vrije beroepen, zoals arts, advocaat of notaris, waarna wordt bekeken of de activiteiten die in geschil zijn hiermee wel of niet op één lijn gesteld kunnen worden. In de Tubbergse bestemmingsplannen is expliciet vastgelegd dat bepaalde beroepen binnen de woonbestemming kunnen worden uitgeoefend en zijn de voorkomende terreinen van vrije beroepen in de definitie van een aan huis verbonden (of gebonden) beroep vastgelegd.

#### ***Definities in de bestemmingsplannen:***

Bestemmingsplannen: "Kleine Kernen", "Tubbergen Kern", "Geesteren & Albergen" en "Peuverhoek 2 Geesteren".

"Het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op het terrein van de zakelijke, maatschappelijke, juridische, medische, kunstzinnige dan wel ontwerp-technische dienstverlening, dat door de gebruiker van een *woning* in die woning of een bijbehorend *bijgebouw* wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt."

Bestemmingsplannen: "De Scholt Fleringen", "De Weemselerveld-Zuid fase 2 Albergen", "De Maten-Zuid fase 4 Reutum", "Haarboer Tubbergen" en "Dannenkamp IV".

"Een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is."

Bestemmingsplannen: "Eschenhoek Tubbergen", "Tubbergen Centrum", "Mekkelenberg".

"Definitie praktijkruimte: een ruimte zijnde een zelfstandige eenheid van een gebouw of indien onderdeel uitmakend van een woning dan zijnde een ondergeschikt deel van de woning, dat dient voor de uitoefening van een beroep (dan wel voor het verlenen van diensten) op administratief, maatschappelijk, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of een daarmee gelijk te stellen gebied".

#### ***Ondergeschiktheid functie***

Het is vaste jurisprudentie dat het medegebruik ten behoeve van een aan huis verbonden beroep van ondergeschikte betekenis aan het hoofdgebruik als woning dient te zijn. Dat wil zeggen dat er bouwkundig gezien ruim voldoende mogelijkheid aanwezig moet zijn om de woning te bewonen. In de definitie volgens de bestemmingplannen komt dit aspect naar voren in de zinsneden: "*waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt*" of "*zijnde een ondergeschikt deel van de woning*".

Overeenkomstig jurisprudentie wordt beleidsmatig vastgelegd dat er sprake is van ondergeschiktheid, indien maximaal 30% van de bruto-vloeroppervlakte<sup>1</sup> van de woning (het hoofdgebouw) ten behoeve van de aan huis verbonden activiteit wordt aangewend.

<sup>1</sup> De bruto-vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Indien een

Indien een bijgebouw wordt aangewend voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep heeft het volgende te gelden. Bijgebouwen dienen in de kernen een functionele eenheid te vormen met het hoofdgebouw. Om te beoordelen of het gebruik van een bijgebouw voor een aan huis verbonden activiteit nog binnen de functie voor het wonen valt, dient een kwantitatieve beperking te worden aangebracht in de oppervlakte aan bijgebouwen die voor de activiteit mogen worden aangewend.

Beleidsmatig wordt ingevuld dat maximaal 30% van de bruto-vloeroppervlakte van de woning (het hoofdgebouw) voor aan huis verbonden beroepen in bijgebouwen mag worden aangewend. Dit percentage komt ten laste van het percentage dat in de woning aan de activiteit kan worden besteed.

### **In de bestemmingsplannen opgenomen voorwaarden voor ontheffingverlening**

In verschillende bestemmingsplannen is aan de mogelijkheid tot ontheffingverlening de volgende voorwaarde verbonden:

“De ontheffing wordt slechts verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.”

In andere bestemmingsplannen is bepaald dat “De ontheffing slechts verleend kan worden mits de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad; het straat en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad”.

Door het stellen van deze voorwaarden heeft de planwetgever een beperking willen opleggen aan het verlenen van een ontheffing. In dit beleid hebben wij enkele criteria opgenomen waaraan het bouwplan moet voldoen wil het college gebruik maken van zijn bevoegdheid tot ontheffingverlening. Hiermee is een meer concretere invulling gegeven aan de hierboven omschreven voorwaarden.

Beleidsmatig wordt ingevuld dat indien een bouwplan aan de criteria voldoet die in dit beleid worden gesteld tevens wordt voldaan aan de hierboven omschreven voorwaarde in het bestemmingsplan. Dit betekent dus eveneens dat als een bouwplan niet aan de criteria voldoet die in dit beleid worden gesteld er tevens niet voldaan wordt aan de hierboven omschreven voorwaarde in het bestemmingsplan en er geen ontheffing zal worden verleend.

## 2. Ontheffingsbevoegdheden

### Onderwerp: Bijgebouwen bij woningen

#### **Vergunningsvrij**

Allereerst dient te worden opgemerkt dat het bouwen van overkappingen, vrijstaande bijgebouwen, en aan- en uitbouwen onder wettelijke voorwaarden vergunningsvrij kan geschieden. Met het oog op de bescherming van de belangen van degenen die als directe wederzijdse burens met een bouwwerk worden geconfronteerd, mogen aan- en uitbouwen aan een zijgevel alleen bouwvergunningsvrij worden gerealiseerd wanneer de afstand van het bouwwerk tot het erf van de wederzijdse burens 1 meter of meer is. Voor bijgebouwen en overkappingen groter dan 10 m<sup>2</sup> geldt hetzelfde. Overkappingen en bijgebouwen met een kleinere oppervlakte (≤10 m<sup>2</sup>) mogen tot op de perceelsgrens vergunningvrij worden opgericht.

#### **Vergunningsplichtig**

Voor bijgebouwen binnen de bestemming "Woondoeleinden" gelden de volgende bebouwingmogelijkheden:

1. deze zowel aangebouwd als vrijstaand mogen worden gebouwd;
2. de gezamenlijke oppervlakte aan *bijgebouwen* buiten het bouwvlak per *woning* maximaal 50 m<sup>2</sup> mag bedragen, mits het *bebouwingspercentage* van het *bouwperceel* maximaal 50 bedraagt; daar waar dat als zodanig op de plankaart is aangegeven mag de gezamenlijke oppervlakte aan *bijgebouwen* buiten het bouwvlak maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen, mits het *bebouwingspercentage* van het *bouwperceel* maximaal 50 bedraagt;
3. de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen;
4. de hoogte minimaal 1 m lager is dan de hoogte van het hoofdgebouw;
5. de afstand tot de zijdelingse *bouwperceelsgrens* minimaal 1 m dient te bedragen;
6. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan minimaal 4 m dient te bedragen;

#### **Beleid ten aanzien van bebouwing op de perceelsgrens**

(Aanvullende bestemmingsplannen: "Peuverhoek 2 Geesteren", "Eschenhoek Tubbergen", "Tubbergen Centrum", "Mekkelenberg".)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd *ontheffing* te verlenen van het bepaalde onder 5., ten behoeve van een vermindering van de afstand van het bijgebouw tot de perceelsgrens. Deze afstand kan verminderd worden tot 0 meter.

De planwetgever heeft het wenselijk geacht een zekere openheid tussen woningen te behouden. Vandaar dat in de bestemmingsplannen is vastgelegd dat de afstand van een bijgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter dient te bedragen. Toch kan dit de bebouwingmogelijkheden ten aanzien van bepaalde bijgebouwen (zoals carports, garages) ernstig belemmeren. Dergelijke bebouwingmogelijkheden vergroten het woongenot en verlagen de parkeerdruk in de openbare ruimte. Het college kan om deze reden ontheffing van de afstandseis tot de perceelsgrens verlenen. De gewenste openheid wordt gewaarborgd door als voorwaarde een maximale hoogte op te nemen en door op te nemen dat het bijgebouw opgericht dient te worden binnen het bouwvlak, indien opgericht buiten het bouwvlak dan geldt dat maximaal 50% van de lengte van de achterste grens van het bouwvlak tot de achterste perceelsgrens gemeten bebouwd mag worden.

Een ander doel van het voorschrift is om te voorkomen dat er onbegaanbare en niet te onderhouden smalle strookjes ontstaan langs de perceelsgrenzen. Het probleem van het ontstaan van smalle, niet te onderhouden strookjes doet zich niet voor als er wordt teruggebouwd tot op de erfsgrens (afstand van 0 meter). Het college zal dan ook enkel ontheffing verlenen voor het bouwen op de perceelsgrens. Een afstand tussen de 0 en 1 meter is niet toegestaan.

Dit heeft tot gevolg dat de wand van het bijgebouw of op de perceelsgrens gebouwd kan worden of op 1 meter van de perceelsgrens. Indien gebouwd wordt op de perceelsgrens heeft dit gevolgen voor een eventuele dakoverstek en/of goot. De aanvrager dient hier rekening mee te houden.

Gelet op de mogelijkheden om vergunningsvrij op de perceelsgrens te bouwen, zal bovengenoemde ontheffingsbevoegdheid enkel in beeld komen bij aan- en uitbouwen, bijgebouwen (≥ 10m<sup>2</sup>) en overkappingen(≥ 10m<sup>2</sup>).

Het college zal enkel van zijn ontheffingsbevoegdheid gebruik maken voor het bouwen op de perceelsgrens ten behoeve van aangebouwde dan wel vrijstaande bijgebouwen, onder de voorwaarden dat:

- het bijgebouw bestaat uit één bouwlaag, plat afgedekt,
- indien het een aangebouwd bijgebouw betreft: het bijgebouw niet hoger is dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van de woning,<sup>2</sup>
- indien het een vrijstaand bijgebouw betreft: het bijgebouw niet hoger is dan 3 meter,<sup>3</sup>
- op de erfgrans geen vensters of andere gevelopeningen worden geplaatst,
- het bijgebouw wordt opgericht binnen het bouwvlak, indien opgericht buiten het bouwvlak dan geldt dat maximaal 50% van de lengte van de achterste grans van het bouwvlak tot de achterste perceelsgrens gemeten bebouwd mag worden<sup>4</sup>.

### **Wijze van meten van afstand tot de perceelsgrens**

(Aanvullende bestemmingsplannen: "Peuverhoek 2 Geesteren", "Eschenhoek Tubbergen", "Tubbergen Centrum", "Mekkelenberg".)

In de bestemmingsplannen "Kleine Kernen", "Tubbergen Kern", "Geesteren & Albergen", "Peuverhoek 2 Geesteren", "Eschenhoek Tubbergen", "Mekkelenberg" en "Steenbrei 2" is bepaald dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens als volgt wordt gemeten: *"tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en een bepaald punt van het op het bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is".*

Het bestemmingsplan "Tubbergen Centrum" heeft hierover geen bepaling opgenomen.

Beleidsmatig wordt vastgelegd dat bij het meten van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens uitgegaan dient te worden van de opgaande muren van het gebouw. Een dakoverstek (en andere ondergeschikte bouwdelen) kan hierbij buiten beschouwing worden gelaten. Een al te brede dakoverstek zou echter wel afbreuk kunnen doen aan de door de planwetgever gewenste openheid. Een dakoverstek breder dan 75 cm is daarom niet aanvaardbaar.

Hierbij wordt aansluiting gezocht bij NEN 2850. Weliswaar heeft NEN 2850 op zich alleen betrekking op de berekening van bebouwde oppervlakte. Het ligt niet voor de hand om een dakoverstek tot 75 cm buiten beschouwing te laten bij het bepalen van de bebouwde oppervlakte en die vervolgens wel in beschouwing te nemen bij het bepalen van de afstand tot de zijdelings perceelsgrens.

### **Beleid ten aanzien van de afstand van het bijgebouw tot de voorgevel (hoofdgebouw)**

(Aanvullende bestemmingsplannen: "De Scholt Fleringen", "De Weemselerveld-Zuid fase 2 Albergen", "Peuverhoek II Geesteren", "De Maten Zuid fase 4 Reutum", "Haarboer Tubbergen", "Eschenhoek Tubbergen", "Dannenkamp IV", "Mekkelenberg".)

In de kernplannen is opgenomen dat de afstand van bijgebouwen tot de voorgevel 4 meter dient te bedragen. Burgermeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen voor een vermindering van deze afstand tot maximaal 2 meter.

In beginsel heeft de planwetgever overwogen dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd is bij het bouwen van bijgebouwen op een afstand van 4 meter uit de voorgevel van een woning. Op deze wijze wordt de ondergeschiktheid van bijgebouwen ten opzichte van de woning benadrukt. Dat komt de ruimtelijke uitstraling van bebouwing (onderscheid hoofdgebouw en bijgebouw) ten goede. Bij het bouwen van een (aangebouwd) bijgebouw (bijvoorbeeld een carport of een garage) is deze ondergeschiktheid echter minder in het geding. Dit type bijgebouwen is naar zijn bouwkundige aard al ondergeschikt aan de hoofdbouw. Het is zeer zeker niet ongebruikelijk dat dit type bijgebouwen op een kortere afstand van de voorgevel worden geplaatst. Het college kan dan ook ontheffing verlenen voor een vermindering van de afstand van een bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan *tot maximaal 2 meter*. Bij een afstand van 2 meter wordt de ruimtelijke uitstraling niet onevenredig aangetast.

Het college zal ten behoeve van bijgebouwen ontheffing verlenen voor het bouwen tot een afstand van 2 meter uit de voorgevel van het hoofdgebouw, op voorwaarde dat:

<sup>2</sup> Sluit aan bij de hoogte voor het bouwvergunningvrij bouwen van een aan-/uitbouw.

<sup>3</sup> Sluit aan bij de hoogte voor het bouwvergunningvrij bouwen van een bijgebouw/overkapping.

<sup>4</sup> Deze lengte wordt gemeten langs de perceelsgrens die wordt bebouwd.

- het bouwwerk bestaat uit één bouwlaag, plat afgedekt en
- indien het een aangebouwd bijgebouw betreft: het bijgebouw niet hoger is dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van de woning,<sup>5</sup>
- indien het een vrijstaand bijgebouw betreft: het bijgebouw niet hoger is dan 3 meter,<sup>6</sup>

***Beleid ten aanzien van extra bebouwing voor praktijkruimte (aan huis verbonden beroep)***

(Aanvullende bestemmingsplannen: “De Scholt Fleringen”, De Weemselerveld-Zuid fase 2 Albergen”, “Peuverhoek 2 Geesteren”, “De Maten-Zuid fase 4 Reutum”, “Haarboer Tubbergen”, “Eschenhoek Tubbergen”, “Tubbergen Centrum”, “Mekkelenberg”.)

Ten behoeve van het oprichten van een praktijkruimte is het college bevoegd ontheffing te verlenen van het voorschrift dat maximaal 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen buiten het bebouwingsvlak mag worden gebouwd. Als voorwaarden hebben te gelden dat de gezamenlijke oppervlakte aan *bijgebouwen* buiten het bouwvlak maximaal 80 m<sup>2</sup> mag bedragen en het *bebouwingspercentage* van het *bouwperceel* maximaal 50 bedraagt.

De beperking dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel na uitbreiding tot 80 m<sup>2</sup> buiten het bouwvlak maximaal 50 mag bedragen is niet in ieder bestemmingsplan opgenomen. De bedoeling van de planwetgever is echter geweest dat dit percentage gehandhaafd blijft. Om deze reden is het bebouwingspercentage als voorwaarde opgenomen voor het verlenen van deze ontheffing.

In het bestemmingsplan “Dannenkamp IV” staat dat het college bevoegd is ontheffing te verlenen voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw tot niet meer dan 80 m<sup>2</sup>. Hierbij is niet de beperking opgenomen dat dit ten behoeve van een praktijkruimte dient te zijn. Beleidsmatig wordt vastgelegd dat het college ook bij dit bestemmingsplan alleen van de ontheffing voor het vergroten van de oppervlakte van bijgebouwen buiten het bouwvlak gebruik zal maken ten behoeve van een praktijkruimte. De praktijkruimte dient gebruikt te worden voor een ‘aan huis verbonden beroep’.

Het college zal deze ontheffing verlenen indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag maximaal 50 bedragen.
- De woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd. Dat wil zeggen dat maximaal 30% van de bruto-vloeroppervlakte van de woning ten behoeve van praktijkruimte mag worden aangewend;
- De extra m<sup>2</sup> dient aantoonbaar ingezet te worden voor de praktijkruimte;
- Het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning en/of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
- Het betreft niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer. Verzoeker moet dit desgevraagd met een rapportage van een deskundige kunnen aantonen.
- De parkeervraag dient te worden afgewikkeld op het eigen terrein. De parkeervraag wordt objectief berekend. Hiervoor is van toepassing de gemeentelijke beleidsnotitie Bouwen en Parkeren. Indien hieraan niet getoetst kan worden, zal de parkeervraag berekend worden aan de hand van de kengetallen uit de Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen van het CROW.

Ten aanzien van een ‘aan huis verbonden beroep’ kan onderscheid worden gemaakt tussen vrije beroepen en overige aan huis verbonden beroepen (de niet-vrije beroepen). Een vrij beroep kan binnen de bestemming voor woondoeleinden worden uitgeoefend.

Door de kamer van koophandel wordt als vrij beroep aangemerkt, het beroep van :

- |                                     |                                    |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| - 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                |

<sup>5</sup> Sluit aan bij de hoogte voor het bouwvergunningvrij bouwen van een aan-/uitbouw.

<sup>6</sup> Sluit aan bij de hoogte voor het bouwvergunningvrij bouwen van een bijgebouw/overkapping.

- interieurarchitect
- juridisch adviseur
- kunstenaar
- leraar
- logopedist
- tandarts
- tandarts-specialist
- tolkvertaler (al dan niet beëdigd)
- tuin- en landschapsarchitect
- verloskundige

Een beroep dat niet op deze lijst voorkomt, geldt in beginsel niet als 'vrij beroep', tenzij de ondernemer/ beroepsbeoefenaar anders aan kan tonen.

Voor de overige aan huis verbonden beroepen geldt niet zondermeer dat dit binnen de bestemming woondoeleinden kan worden uitgeoefend. Hiervoor dient een aparte ontheffing van het bestemmingsplan verleend te worden. Dus naast de ontheffing voor extra bebouwing voor praktijkruimte. In dit kader wordt verwezen naar de beleidsnotitie "*Beroepen en bedrijven aan huis in de kernen van de gemeente Tubbergen*". Zolang dit beleid nog niet is vastgesteld dient per aanvraag voor een aan huis verbonden beroep (niet-vrij beroep) een aparte (belangen)afweging plaats te vinden of een dergelijke activiteit wenselijk is bij de bestemming woondoeleinden. Waarbij het uitgangspunt bij de activiteiten moet zijn dat de woonfunctie niet als overwegende functie wordt aangetast en er geen onevenredige hinder ontstaat voor omwonenden.

### ***Onderwerp: "10%-regeling" (afwijking van de voorgeschreven maten van bebouwing)***

#### **Algemene ontheffing tot 10% afwijking van de in de voorschriften opgenomen maatvoering.**

(Aanvullende bestemmingsplannen: "De Scholt Fleringen", De Weemselerveld-Zuid fase 2 Albergen", "Peuverhoek 2 Geesteren", "De Maten-Zuid fase 4 Reutum", "Haarboer Tubbergen", "Eschenhoek Tubbergen", "Dannenkamp IV", "Tubbergen Centrum", "Mekkelenberg".)

De kernplannen voorzien in enkele algemene ontheffingsbevoegdheden. Deze bevoegdheden hebben niet slechts betrekking op één bestemming, maar op alle bestemmingen.

Zo zijn burgemeester en wethouders bevoegd ontheffing te verlenen van de voorschriften van het plan ten behoeve van het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, hoogte en oppervlakte van gebouwen, percentages, afstand tot bouwperceelsgrenzen en overige maatvoering, eventueel met overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maatvoering, het beoogde stedenbouwkundig beeld niet wordt geschaad en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten.

Deze bevoegdheid komt in talloze bestemmingsplannen voor en wordt in de praktijk regelmatig oneigenlijk toegepast. Dat gebeurt in die zin dat regelmatig bij ontwerpen van bouwplannen de 10%-afwijking standaard wordt aangewend om de in het plan voorgeschreven maten op te rekken. Op deze wijze wordt afbreuk gedaan aan de in het plan aangegeven maatvoering, waaromtrent onherroepelijk vaststaat dat deze voorziet in een "goede ruimtelijke ordening". Uitgangspunt is dat de in het plan opgenomen maatvoering de ruimte biedt om ruimtelijk gewenste bebouwing toe te staan. Indien en voorzover de maatvoering in zijn algemeenheid te beperkend is, is het aangewezen de maatvoering in het bestemmingsplan "bij recht" te vergroten. Indien deze ontheffingsregeling standaard wordt toegepast, zal voor talloze bouwplannen ontheffing moeten worden verleend, waarmee getornd wordt aan de normerende werking van het bestemmingsplan. Het grootschalig gebruik maken van deze ontheffingsmogelijkheid leidt tevens tot een vermeerdering van het aantal juridische procedures, omdat bij het verlenen van ontheffing alle ruimtelijk relevante belangen moeten worden afgewogen. Dit in tegenstelling tot de limitatieve weigeringsgronden waaraan een bouwplan getoetst wordt, dat in overeenstemming is met het bestemmingsplan (art. 44 Woningwet).

Van de 10%-regeling moet geoordeeld worden dat deze in uitzonderingssituaties uitkomst kan bieden en dat het aangewezen is de toepassing daartoe te beperken. De toepassing wordt beperkt tot:

- a. bouwplannen die op geen andere wijze aan de maatvoering van het Bouwbesluit kunnen voldoen.
- b. bouwplannen die noodzakelijk zijn vanwege aanpassing in het kader van de Wet voorziening gehandicapten.

### 3. Checklist

#### Gemeentelijk beleid toepassing binnenplanse ontheffingen in de kernen.

Behorende bij bouwplan voor:

Bouwadres:

Bouwvergunningnummer:

---

#### Bouwen op de perceelsgrens

*De afstand van een bijgebouw tot de zijdelingse bouwperceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen voor een vermindering van deze afstand tot 0 meter.*

Ja      Nee

0      0

Staat de wand van het bijgebouw **op** de perceelsgrens?

0      0

Bestaat het bijgebouw uit één bouwlaag, plat afgedekt?

0      0

Aangebouwd bijgebouw? → Is het bijgebouw niet hoger dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping?      OF

Vrijstaand bijgebouw? → Is het bijgebouw niet hoger dan 3 meter?

0      0

Zitten er geen vensters of raamopeningen in de wand op de perceelsgrens?

0      0

Wordt het bouwwerk opgericht binnen het bouwvlak? Indien opgericht buiten het bouwvlak → is maximaal 50% van de lengte gemeten van de achterste grens van het bouwvlak tot de achterste perceelgrens bebouwd?



Één of meerdere voorwaarden NEE? → GEEN medewerking verlenen aan ontheffing.

Alle voorwaarden JA? → Er kan medewerking worden verleend aan de gevraagde ontheffing.

Bouwplantoetsers:

Datum:

---

#### Afstand bijgebouw tot voorgevel hoofgebouw

*De afstand van bijgebouwen tot de voorgevel dient 4 meter te bedragen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen voor een vermindering van deze afstand tot maximaal 2 meter.*

Ja      Nee

0      0

Bestaat het bijgebouw uit één bouwlaag, plat afgedekt?

0      0

Aangebouwd bijgebouw? → Is het bouwwerk niet hoger dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van de woning?      OF

Vrijstaand bijgebouw? → Is het bijgebouw niet hoger dan 3 meter?



Een of meerdere voorwaarden NEE? → GEEN medewerking verlenen aan de ontheffing.

Beide voorwaarden JA? → Er kan medewerking worden verleend aan de gevraagde ontheffing.

Bouwplantoetsers:

Datum:

---

#### Extra bebouwing voor praktijkruimte (aan huis verbonden beroep)

*Ten behoeve van het oprichten van een praktijkruimte zijn burgemeester en wethouders bevoegd ontheffing te verlenen van het voorschrift dat maximaal 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen buiten het bebouwingsvlak mag worden gebouwd. Als voorwaarden hebben te gelden dat de gezamenlijke*

oppervlakte aan bijgebouwen buiten het bouwvlak maximaal 80 m<sup>2</sup> mag bedragen en het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50 bedraagt.

Ten behoeve van welke activiteit wordt de praktijkruimte aangevraagd?

.....

Het betreft een 0 vrij beroep → controleer of aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan.  
0 aan huis verbonden beroep (niet-vrij beroep/bedrijf)

Indien het een “aan huis verbonden beroep” betreft: is/ kan voor de activiteit ontheffing van het bestemmingsplan worden verleend? (voldoet de activiteit aan de eisen in de beleidsnotitie *Beroepen en bedrijven aan huis in de kernen van de gemeente Tubbergen?*)

0 ja, controleer of aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan.  
0 nee, GEEN medewerking verlenen aan de gevraagde ontheffing.

Voorwaarden:

Ja Nee

0	0	Is het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50?
0	0	Wordt maximaal 30% van het bruto-vloeroppervlak van de woning ten behoeve van praktijkruimte aangewend?
0	0	Wordt de extra m <sup>2</sup> ingezet voor de praktijkruimte?
0	0	Is diegene die de activiteit uitoefent tevens de gebruiker van de woning?
0	0	Is géén sprake van zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer?
0	0	Wordt de parkeervraag afgewikkeld op het eigen terrein?



Één of meerdere voorwaarden NEE? → GEEN medewerking verlenen aan de ontheffing.

Alle voorwaarden JA? → Er kan medewerking worden verleend aan de gevraagde ontheffing.

Bouwplantoetser:

Datum:

---

## 10%-regeling

*Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de voorschriften van het plan ten behoeve van het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, hoogte en oppervlakte van gebouwen, percentages, afstand tot bouwperceelsgrenzen en overige maatvoering, eventueel met overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maatvoering, het beoogde stedenbouwkundig beeld niet wordt geschaad en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten.*

Betreft het een bouwplan die:

0 op geen andere wijze aan de maatvoering van het Bouwbesluit kan voldoen? OF die,  
0 noodzakelijk is vanwege aanpassing in het kader van de Wet voorziening gehandicapten?

NEE? → GEEN medewerking verlenen aan de ontheffing.

JA? → Er kan medewerking worden verleend aan de gevraagde ontheffing.

Bouwplantoetser:

Datum:

## **Inspraak**

Dit beleid heeft van 13 mei 2009 tot en met 23 juni 2009 voor inspraak ter inzage gelegen. Gedurende de inspraakperiode is er één zienswijze ingekomen, namelijk van de heer E. Meinders.

De zienswijze heeft betrekking op het onderdeel 'bebouwing op de perceelsgrens'. Beleidsmatig is als voorwaarde bij dit onderdeel opgenomen dat: *"het bijgebouw wordt opgericht binnen het bouwvlak, indien opgericht buiten het bouwvlak dan geldt dat maximaal 50% van de lengte vanaf de achterste grens van het bouwvlak tot de achterste perceelsgrens gemeten bebouwd mag worden"*.

De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven het beleid te wijzigen.

## **Beleidswijzigingen:**

**Besluit d.d. 4 december 2007 tot vaststelling beleid (publicatie in "Op en Rond de Essen" van 11 december 2007).**

**Besluit d.d. 11 maart 2008 tot het van toepassing verklaren van het beleid op het bestemmingsplan Dannenkamp IV (publicatie in "Op en Rond de Essen" van 18 maart 2008).**

**Besluit d.d. 14 juli 2009 tot het gewijzigd vaststellen van het beleid. Het beleid is mede van toepassing verklaard op de bestemmingsplannen "Tubbergen Centrum" en "Mekkelenberg" (publicatie in "Op en Rond de Essen" van 21 juli 2009).**

Aldus besloten in onze vergadering van 14 juli 2009,

Namens burgemeester en wethouders van Tubbergen,  
de secretaris, de burgemeester,

drs. ing. G.B.J. Mensink

mr. M.K.M. Stegers