INT1100123

03

Gemeente Huizen

Huizen , 4 januari 2011

Fk: TvZ, team vergunningen,
team beleid , COM/WV

31 JAN. 2011

Aan burgemeester en wethouders,

Afkomstig van Dienst : Ruimtelijke ordening en openbare werken Afd./sectie : Ruimtelijke ordening en stedenbouw Rapporteur: T.M.H. van Zundert Bijlage(n) : 1. concepttekst beleid afwijken bestemmingsplannen, 2. kaart bebouwde kom	Afd./sectie: Omgeving TH	d.d.14 december 2010					Vertr.	
	Port.houder P. van Hartskamp-De Jong	Beh.ambt. T. van Zundert		Plandatum			Fatale datum n.v.t.	
	B&W procedure	Dir.	Secr.	B	W	W	W	W
	Kennisgeving							
	conform							
	behandelen							
Onderwerp / probleemstelling: Actualisering beleidsregels afwijken bestemmingsplannen	Beslissing d.d. 08 FEB. 2011 03 202						Par. af:	
	Mede geadviseerd door:							
	Commissiebehandeling						**Raadsbehandeling:**	
Openbaar: JA - Actief								
Datum: 6/1 Paraaf:								

Advies:

1. Instemmen met het (gewijzigde) gemeentelijk beleid voor de toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
2. Instemmen met de gebiedsindeling "binnen en buiten bebouwde kom", zoals weergegeven op bijgevoegde kaart;
3. Het gewijzigde beleid in de plaats van uw besluit van 21 november 2008 (kenmerk INT 0801889) in werking laten treden nadat het conform de inspraak- en participatieverordening ter inzage heeft gelegen (afdeling 3.4 Awb) en er geen reacties gedurende die periode zijn binnengekomen (optie 2);
4. Uw besluit te communiceren via een persbericht en publicaties op onze gemeentepagina en website

Ruimtelijke ordening en stedenbouw
Ruimtelijke ordening

T.M.H. van Zundert

Gezien en Akkoord:
Teamleider beleid

G. Klompmaker

Zie voor nota: vervolgvel 4-1-2011/adviesnota Wabo ontheffingdefinitief.doc

03	1. Instemmen met het (gewijzigde) gemeentelijk beleid voor de toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. 2. Instemmen met de gebiedsindeling "binnen en buiten bebouwde kom", zoals weergegeven op bijgevoegde kaart. 3. Het gewijzigde beleid in de plaats van uw besluit van 21 november 2008 (kenmerk INT 0801889) in werking laten treden nadat het conform de inspraak- en participatie-verordening ter inzage heeft gelegen (afdeling 3.4 Awb) en er geen reacties gedurende die periode zijn binnen-gekomen (optie 2). 4. Uw besluit te communiceren via een persbericht en publi-caties op onze gemeentepagina en website.	Met betrekking tot beslispunt 3 kiest het college alles afwegende voor optie 1; voor het overige wordt conform de adviezen besloten.

Inleiding
Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. De Wabo bepaalt dat gemeenten nog maar één vergunning afgeven voor activiteiten in de bebouwde en onbebouwde (leef)omgeving, de "Omgevingsvergunning". De omgevingsvergunning integreert diverse vergunningstelsels zoals de bouw-, sloop-, milieu- en monumentenvergunning. Zo ook voor de "planologische kruimelontheffingen". Dit was tot 1 oktober 2010 geregeld in artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 20 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op basis daarvan heeft uw college gemeentelijk beleid vastgesteld dat voor het laatst is geactualiseerd in november 2008.

De maximale wettelijke kaders voor de "kruimelgevallen" zijn sinds 1 oktober geregeld in artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), een algemene maatregel van bestuur. De wetgever spreekt nu over omgevingsvergunningen in afwijking van het bestemmingsplan. Artikel 3.23 Wro bestaat niet meer. Kortom, er is een actualisering van het huidige ontheffingenbeleid noodzakelijk.

Wettelijk kader tot 1 oktober 2010 en na 1 oktober 2010
Met de inwerking treding van de Wabo en het Bor zijn de mogelijkheden om in afwijking van het bestemmingsplan medewerking te verlenen aan omgevingsvergunningen vergroot.

Gelet op de praktijk is voor onze gemeente het meest relevant dat afwijkingen van het bestemmingsplan voor uit-, aan- en bijgebouwen sinds 1 oktober 2010 voor allerlei soorten functies mogelijk zijn. Tot 1 oktober 2010 was bij aan-, uit-, en bijgebouwen alleen een ontheffing mogelijk als er sprake was van een woning.

Op welke onderdelen is aanpassing van het gemeentelijk beleid nodig?
1) Allereerst is natuurlijk een aanpassing van de wettelijke grondslag en de terminologie nodig.
2) In de 1e partiële herziening Buitenwijken is het huidige ontheffingenbeleid vertaald. Voor dat plangebied is het ontheffingenbeleid achterhaald en dient daarom te worden geschrapt.
3) De vaststelling van een gewijzigde welstandsnota heeft bij de erfafscheidingen een verruiming van het gemeentelijk beleid tot gevolg gehad die ook planologisch moet worden vertaald.
Voor het overige verandert er materieel niets.

Voor welke gebieden?
Voor een groot deel van het grondgebied van onze gemeente zijn de bestemmingsplannen geactualiseerd en is dit beleid voor het afwijken van bestemmingsplan daarin al verwerkt. Het aangepaste beleid is alleen nog noodzakelijk voor de gebieden die vallen onder de werking van de bestemmingsplannen Dorp, Centrumgebied Dorp en Huizermaat Zuid-West.

Onderscheid binnen en buiten bebouwde kom
Net als ten tijde van de ontheffingen ex artikel 3.23 Wet ruimtelijke ordening geeft de wetgever geen definitie van het gebied dat wel/niet binnen de bebouwde kom valt.
Ter bevordering van de rechtszekerheid en duidelijkheid is bij de nieuwe beleidsregels een kaart opgenomen waarop exact is weergegeven welke gebieden al dan niet tot de bebouwde kom horen. De grenzen van het "bestaand bebouwd gebied" zoals vastgelegd in de provinciale structuurvisie, de Wegenverkeerswet en de feitelijke situatie hebben hiervoor als basis gediend. De kaart is identiek aan het ontheffingenbeleid dat voor de toepassing van artikel 3.23 Wet ruimtelijke ordening gold.

Wel of geen inspraak?
Bij de toepassing van een procedure ex artikel 3.23 Wro was vereist dat het voornemen werd gepubliceerd zodat er zienswijzen tegen elk voornemen konden worden ingediend.

Sinds 1 oktober is het vereiste van de ter inzage legging vervallen, een dergelijke aanvraag moet nu binnen 8 weken zijn afgehandeld. Zo niet, dan is de vergunning van rechtswege verleend. Er geldt ingevolge de artikelen 4:7 en 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht nog wel een hoorplicht. Hoe gaan we daarmee om?

Er zijn 2 mogelijkheden:
Optie 1 Elk verzoek wordt 2 weken ter inzage gelegd, met de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Het is dan noodzakelijk de beslistermijn voor dergelijke aanvragen te verlengen (maximaal 6 weken)

Voordelen:
- maatwerk
- beter herkenbaar voor een nabije buur die eventueel problemen met het plan heeft

Nadelen:
- langere afhandelingstermijnen

Optie 2 U verleent inspraak op het gewijzigde beleid waarna het in werking treedt. Aanvragen die daarna worden ingediend, worden niet meer tussentijds gepubliceerd, er is geen gelegenheid tot de indiening van een zienswijze.

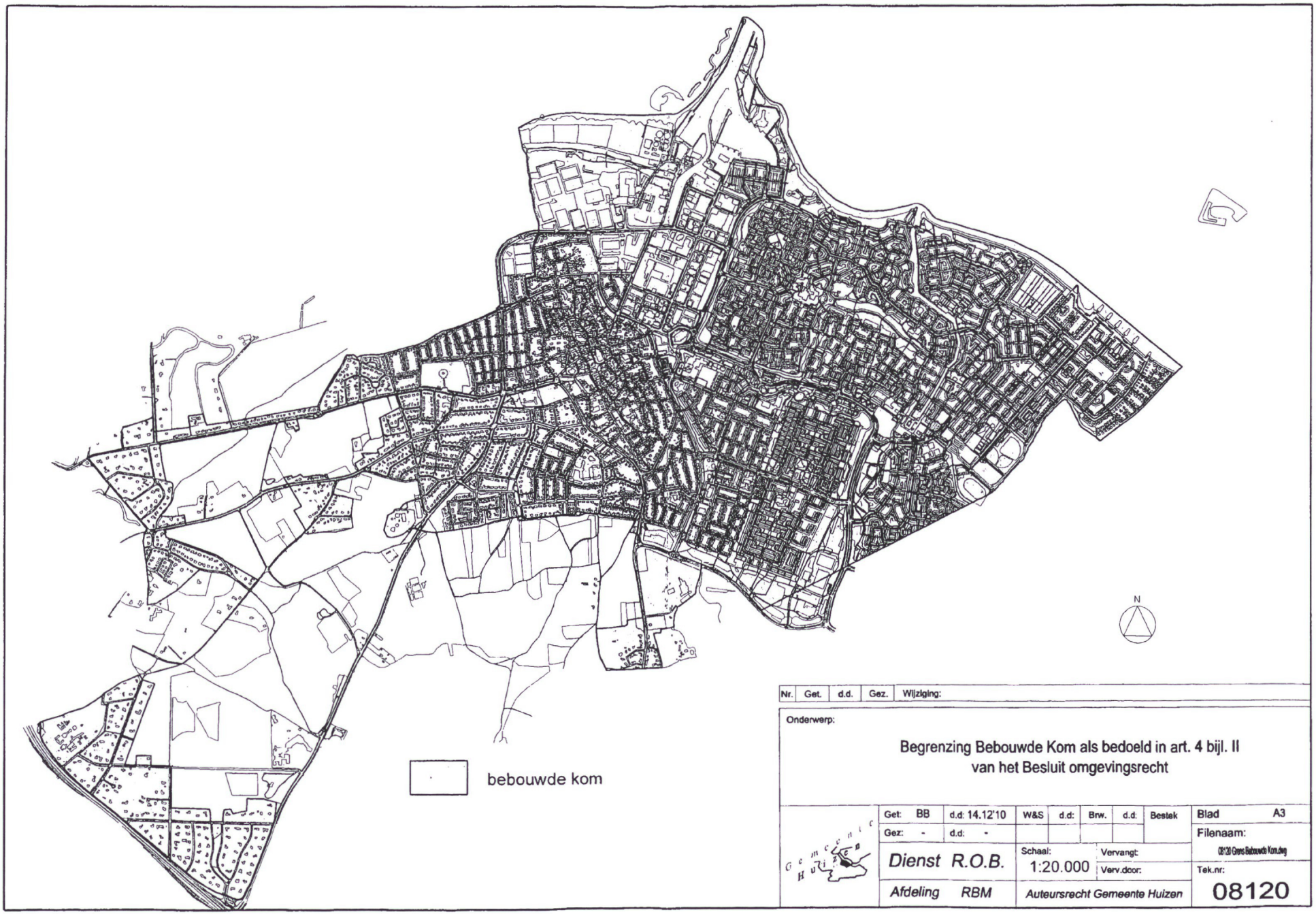
Voordelen:
- vanuit oogpunt van de bedrijfsvoering efficiënt
- kortere doorlooptijden-> klantvriendelijk richting aanvragers

Nadeel:
- een leek overziet waarschijnlijk niet de consequenties die dit heeft en zal daarom niet reageren-> klantonvriendelijk voor toekomstige bezwaarden.

Afgelopen jaar zijn er 35 aanvragen ex artikel 3.23 Wro ingediend. In 1 geval is er een zienswijze naar aanleiding van de tussentijdse ter visie legging ingediend.
Nu de groep aanvragers aanzienlijk groter is dan de groep bezwaarden geeft de afdeling de voorkeur aan optie 2 (inspraak op beleid, geen publicatie afzonderlijke aanvragen). Hierbij is in aanmerking genomen dat de bestaande praktijk (aanvragers moeten proberen in overleg met hun buren een akkoord verklaring te krijgen) in stand wordt gelaten en een benadeelde buur heeft wel de mogelijkheid om tegen de beschikking een bezwaarschrift in te dienen.

Als u kiest voor optie 2 dan wordt de notitie, voorafgegaan door een publicatie met uitleg voor de inwoners, conform de inspraak- en participatieverordening conform afdeling 3.4 van de Awb ter inzage gelegd.
Als er geen zienswijzen worden ingediend dan volgt een publicatie zodat het nieuwe beleid in werking kan treden. Als er wel zienswijzen worden ingediend dan volgt eerst een advies aan uw college over die reacties waarna het beleid (al dan niet gewijzigd) alsnog in werking kan treden.

Zaak- en documentnummer: / INT1100123



Nr.	Get.	d.d.	Gez.	Wijziging:

Onderwerp:

Begrenzing Bebouwde Kom als bedoeld in art. 4 bijl. II
van het Besluit omgevingsrecht

Gemeente Huizen	Get: BB	d.d: 14.12'10	W&S	d.d:	Brw.	d.d:	Bestek	Blad A3
	Gez: -	d.d: -						Filenaam: 08120 Grens Bebouwde Kom.dwg
	Dienst R.O.B.		Schaal: 1:20.000		Vervangt:			Tek.nr:
					Verv.door:			
	Afdeling RBM		Auteursrecht Gemeente Huizen					08120

Ontvangstdatum: 22 maart 2012 - Verzenddatum: 4 januari 2011

Beleidsregels afwijken van bestemmingsplannen

Burgemeester en wethouders van de gemeente Huizen;

Overwegende dat het wenselijk is om over te gaan tot vaststelling van beleidsregels voor het verlenen van omgevingsvergunningen ingevolge artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo);

Dat in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) voor diverse bouwwerken en gebruiksvormen marges zijn aangegeven waarbinnen burgemeester en wethouders in afwijking van geldende bestemmingsplannen medewerking kunnen verlenen aan activiteiten;

Gelet op artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo, artikel 2.7 Bor, artikel 4 bijlage II Bor en de artikelen 4:81 t/m 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT:

Vast te stellen de volgende "Beleidsregels afwijken van bestemmingsplannen".

Artikel 1 Begripsbepalingen en wijze van meten

1. Bij de toepassing van deze beleidsregels worden de volgende begripsbepalingen gehanteerd:
    a. Aan- en uitbouw: een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;
    b. bebouwde kom: gebied zoals aangegeven op kaartbijlage 1 behorende bij deze beleidsregels;
    c. beroep aan huis: het uitoefenen van een beroep aan huis of de beroepsmatige verlening van diensten aan huis op administratief, juridisch, (para) medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen terrein, met uitzondering van detailhandel en seksinrichtingen;
    d. bijgebouw: een niet voor bewoning bestemd vrijstaand gebouw dat in bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw zoals een carport, garage, berging of hobbyruimte;
    e. bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelders, souterrains, kappen en dakopbouwen;
    f. erker: een uitbouw van ondergeschikte betekenis op de begane grond waarvan de wanden, met uitzondering van de borstwering, door vensters wordt gevormd;
    g. hoofdgebouw: een gebouw op een bouwperceel dat door zijn constructie en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
    h. overkapping: een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en van ten hoogste één wand.
    i. peil:
        - bij op te richten bijgebouwen:
        de gemiddelde maaiveldhoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;

- bij te bouwen aan- en uitbouwen, te veranderen, uit te breiden en/of gedeeltelijk te vernieuwen gebouwen: een denkbeeldig vlak op 5 centimeter onder het niveau van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;

- bij een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat direct grenst aan de openbare weg: de hoogte van de weg ter plaatse van de perceelgrens;

- bij een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat niet direct grenst aan de openbare weg: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

j. voorgevel: de gevel van een gebouw die aan de straatzijde is gelegen.

k. voorgevelrooilijn: de voorgevelrooilijn is de lijn die, evenwijdig aan de weg, de voorgevel raakt.

2. Voor de begripsbepalingen waar deze beleidsregels niet in voorzien, gelden de bepalingen van het desbetreffende bestemmingsplan.

3. Bij de toepassing van deze beleidsregels wordt als volgt gemeten:

a. lengte, breedte en diepte van gebouwen en overkappingen: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van scheidsmuren; bij het ontbreken van gevelvlakken gelden de uiterste grenzen van het dakvlak, horizontaal gemeten;

b. oppervlakte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van scheidsmuren; bij het ontbreken van gevelvlakken gelden de uiterste grenzen van het dakvlak, horizontaal gemeten.

c. afstand tot de perceelsgrens: de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot een bepaalde grens van het erf.

d. Ondergeschikte bouwdelen: bij de meting van bouwhoogte, goothoogte, lengte, breedte, diepte, oppervlakte en afstand worden de hierna genoemde ondergeschikte bouwdelen niet meegerekend:

1) afvoerpijpen, gevellijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels en dergelijke, die niet meer dan 20 cm uit de buitenwerkse gevelvlakken zijn gelegen;
2) goot- en kroonlijsten, dakoverstekken en schoorstenen, die niet meer dan 75 cm uit de buitenwerkse gevelvlakken zijn gelegen;
3) bouwdelen, waarvan de grootste horizontale doorsnede minder dan of gelijk is aan 1 meter x 1 meter;
4) slanke bouwdelen die de bouwhoogte van een gebouw met niet meer dan 3 meter worden overschrijden, zoals schoorstenen;
5) antennes en antennemasten die de bouwhoogte van een gebouw met niet meer dan 5 meter overschrijden;
6) elementen zoals lift- en trappenhuizen, centrale verwarmings- en ventilatie-installaties en lichtkappen die de bouwhoogte van een gebouw met niet meer dan 5 meter overschrijden.

e. bouwhoogte van bouwwerken: vanaf het peil tot het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

f. goothoogte van bouwwerken: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

4. Voor de bepalingen omtrent de wijze van meten die niet in deze beleidsregels zijn voorzien, gelden de bepalingen van het desbetreffende bestemmingsplan.

Artikel 2 Aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen bij woningen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van een bestemmingsplan een omgevingsvergunning verlenen voor een bijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde kom, mits het aantal woningen gelijk blijft (artikel 4 lid 1 sub a en artikel 5 lid 1 bijlage II Bor). In de gemeente Huizen wordt dat voor de hieronder beschreven situaties toegepast.

1. Aan- en uitbouwen bij woningen
   a. de uitbreiding moet minimaal 3 meter terugliggen ten opzichte van (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
   b. de goothoogte van de uitbreiding mag niet meer zijn dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
   c. de bouwhoogte van de uitbreiding mag niet meer zijn dan 4,50 meter en indien er géén sprake is van onevenredige schaduwwerking en/of zichthinder niet meer dan 5,50 meter;
   d. bij vrijstaande woningen mag aan één zijde naast de bouwvlek géén bebouwing worden gesitueerd;
   e. de uitbreiding van een hoofdgebouw in een zijtuin welke grenst aan de openbare weg, mag niet buiten (het verlengde van) de zijgevel worden gebouwd, tenzij de resterende afstand tot de openbare weg minimaal 5 meter bedraagt en aan dat weggedeelte geen voorgevels van woningen zijn gelegen.

2. Erkers bij woningen
   a. Een diepte van maximaal 1 meter, een breedte van maximaal 4 meter, niet hoger dan de eerste bouwlaag, en een afstand van de erker tot het openbaar gebied van minimaal 3.5 meter. Bij erkers aan de zijkant van de woning bedraagt de afstand tussen de erker en de zijgrens minimaal 2 meter.
   b. In afwijking van het bepaalde onder a is een diepte van maximaal 1,5 meter toegestaan, mits sprake is van een woningblok bestaande uit een dubbele woning of 3 woningen of meer aaneengesloten woningen en bij één van die woningen een legale erker aanwezig is met een diepte van maximaal 1.5 meter.

3. Bijgebouwen en overkappingen bij woningen
   a. een bijgebouw of overkapping moet minimaal 3 meter terugliggen ten opzichte van (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
   b. de goothoogte van een bijgebouw of overkapping mag niet meer zijn dan 3 meter;
   c. de bouwhoogte van een bijgebouw of overkapping mag niet meer zijn dan 3,50 meter en indien er géén sprake is van onevenredige schaduwwerking en/of zichthinder niet meer dan 4,50 meter;
   d. bij vrijstaande woningen mag aan één zijde naast de bouwvlek géén bebouwing worden gesitueerd;
   e. een bijgebouw dat of een overkapping die is gelegen in een tuin welke grenst aan de openbare weg, mag niet buiten (het verlengde van) de zijgevel worden gebouwd, tenzij de resterende afstand tot de openbare weg minimaal 5 meter bedraagt en aan dat weggedeelte geen voorgevels van woningen zijn gelegen;

4. De maximale gezamenlijke oppervlakte van op het perceel aanwezige aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen bij een woning mag niet meer bedragen dan:
   a. 40 m² voor percelen waar de tuin II bestemming kleiner is dan of gelijk is aan 200 m², met dien verstande dat het betreffende gedeelte van het perceel met niet meer dan 50% mag worden bebouwd;

b. 60 m2 voor percelen waar de tuin II bestemming kleiner is dan of gelijk is aan 200m2 en er geen sprake is van een onevenredige verdichting van het perceel en/of onevenredige aantasting van de woonsituatie;
c. 60 m² voor percelen waar de tuin II bestemming groter is dan 200 m²;
d. 80 m² voor percelen waar de tuin II bestemming groter is dan 300 m²;
e. 100 m² voor percelen waar de tuin II bestemming groter is dan 500 m²;
f. 150 m² voor percelen waar de tuin II bestemming groter is dan 1000 m²;
g. onverminderd het hiervoor gestelde mag een bijgebouw en/of een vrijstaande overkappingen geen grotere oppervlakte dan 80 m² hebben;
h. Daar waar in een bestemmingsplan geen sprake is van een Tuin II bestemming, maar uitsluitend een woonbestemming, dient onder a tot en met f van de in dit lid bepaalde in de plaats van de Tuin II bestemming gelezen te worden : "de woonbestemming buiten het bouwvlak".

Artikel 3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning verlenen voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde waarvan de oppervlakte niet meer is dan 50 m² en de hoogte niet meer dan 10 meter (artikel 4 lid 2 bijlage II Bor). In de gemeente Huizen wordt dat voor de hieronder beschreven situaties toegepast.

1. Erf- of perceelsafscheidingen bij woningen
   a. de hoogte van de erf- of perceelsafscheiding mag niet meer zijn dan 2 meter, uitgezonderd de gebieden die binnen de bestemmingsplannen Dorp en Centrumgebied Dorp vallen. Daarvoor geldt een hoogte van maximaal 1 meter voor de voorgevelrooilijn.

2. Toegangspartijen in voortuinen en in zijtuinen bij woningen
   a. toegangspartijen mogen slechts geplaatst worden bij (half)vrijstaande woningen;
   b. de hoogte van toegangspartijen mag niet meer zijn dan 1,50 meter of niet hoger dan 1.80 in geval van een gebogen of schuine bovenzijde;
   c. wanneer sprake is van een zijtuin die grenst aan de weg of aan openbaar groen en de toegangspartij op 1 meter achter de voorgevelrooilijn geplaatst wordt, dan mag de hoogte niet meer bedragen dan 2 meter .
   d. de breedte mag niet meer zijn dan 5 meter

3. balkons, luifels en dergelijke bij woningen
   a. tot een diepte van maximaal 1.5 meter

4. Niet-overdekte zwembaden
   a. een zwembad moet achter de voorgevelrooilijn gesitueerd worden
   b. de bouwhoogte van zwembaden mag niet meer zijn dan 0,20 meter;

Artikel 4 Gebruiksveranderingen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het gebruiken van bouwwerken binnen de bebouwde kom, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, mits het aantal woningen gelijk blijft, het gebruik niet meer omvat dan een oppervlakte van 1500m². In de gemeente Huizen wordt dat voor de hieronder beschreven situaties toegepast.

a. indien de functie van een garage wijzigt naar een woonfunctie moet er minimaal 1 parkeerplaats op eigen erf aanwezig zijn;
b. de wijziging van het gebruik moet passen in de bestaande beleidskaders van de gemeente Huizen over onder meer detailhandel en zelfstandige kantoren;
c. de wijziging van het gebruik mag geen onevenredige toename van de verkeersbelasting en parkeerdruk ten opzichte van het bestaande gebruik opleveren;
d. de wijziging in het gebruik mag geen toename opleveren van de milieubelasting in de omgeving. Er mag geen sprake zijn van een hogere milieubelasting zoals opgenomen in de brochure 'bedrijven en milieuzoneringen' van de VNG

Artikel 5 Toetsingskader

1. Bij de toepassing van de beleidsregels moet rekening worden gehouden met het rijks- en provinciaal beleid en met het beleid van andere beleidsvelden zoals milieu en volkshuisvesting alsmede de kwaliteitseisen zoals verwoord in de welstandsnota.
2. Verlening van een omgevingsvergunning ingevolge de beleidsregels is slechts mogelijk indien het straatbeeld ruimtelijk niet wordt aangetast, de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet en de gewenste bebouwing of het gewenste gebruik niet in onredelijke mate bezwarend is voor de naastgelegen percelen, eigenaren of gebruikers, zoals onevenredige afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden, inbreuk op privacy of onevenredige schaduwwerking.
3. Verlening van een omgevingsvergunning ingevolge de beleidsregels is slechts mogelijk indien er overeenkomstig het parkeerbeleid van de gemeente Huizen in voldoende mate op het betreffende perceel in het parkeren kan worden voorzien, dan wel dat er in de directe omgeving voldoende parkeergelegenheid aanwezig is of kan worden aangelegd.

Artikel 6 In voorbereiding zijnde bestemmingsplannen

Een activiteit die in overeenstemming is met een door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan wordt geacht in overeenstemming te zijn met deze beleidsregels.

Artikel 7 Inwerkingtreding

De beleidsregels treden in werking de dag nadat zij zijn bekendgemaakt.

Artikel 8 Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als "Beleidsregels afwijken van bestemmingsplannen"

Aldus vastgesteld op .....

Burgemeester en wethouders van Huizen,

De burgemeester, de secretaris,

...februari 2011

CONCEPT

Persbericht no.: 11-007
Inlichtingen: Dhr. C. de Vreede
Telefoon: 035-5281299
Internet: www.huizen.nl
E-mail: c.devreede@huizen.nl

Aanpassing gemeentelijk beleid voor afwijkingen bestemmingsplannen

Het college heeft besloten om het gemeentelijk beleid voor de toepassing van procedures voor afwijkingen van bestemmingsplannen bij omgevingsaanvragen te wijzigen. De aanpassing is onder andere noodzakelijk vanwege de invoering van de Wabo op 1 oktober 2010. Het besluit wordt ter inzage gelegd zodat belanghebbenden hierop kunnen reageren. Na de termijn van de ter inzage legging zal het college de inspraakreacties beoordelen en zo mogelijk het beleid daarop bijstellen.

Uitgangspunten nieuwe beleid

Het nieuwe beleid komt in de plaats van de gemeentelijk beleidsregels zoals die golden voor de invoering van de WABO. Zowel in het oude als in het nieuwe beleid zijn er ruimere regelingen voor de uitbreiding van woningen en bijgebouwen en het gebruik daarvan. Hiervoor worden veelvuldig aanvragen ingediend. Er wordt meer vrijheid gegeven ten aanzien van de plaats van de bebouwing. Voor grotere percelen is er een ruimere mogelijkheid (meer vierkante meters) voor het bijbouwen voor de woonfunctie. Vrijstellingen worden verleend voor bijgebouwen en uitbreidingen van woningen in de bebouwde kom. De nieuwe richtlijnen sluiten aan bij de regelingen zoals deze nu in de recente en in ontwikkeling zijnde bestemmingsplannen en in het oude ontheffingenbeleid zijn opgenomen. Naarmate steeds meer nieuwe bestemmingsplannen in werking treden, wordt de noodzaak van interne richtlijnen kleiner. De richtlijnen zijn dus aanvullend zolang een geldend bestemmingsplan daarin nog niet voorziet.

Onderscheid binnen en buiten de bebouwde kom

Het Besluit op de ruimtelijke ordening geeft geen definitie van het gebied dat wel/niet binnen de bebouwde kom valt. Ter bevordering van de rechtszekerheid en duidelijkheid is bij de nieuwe beleidsregels een kaart opgenomen waarop exact is weergegeven welke gebieden al dan niet tot de bebouwde kom horen.

Waarom nieuw beleid

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden, waardoor 25 vergunningstelsels zijn samengevoegd tot één omgevingsvergunning. Een groot deel van de oude wetten is daardoor vervallen, waarvoor in de plaats nieuwe wettelijke grondslagen zijn gekomen. Ook is sprake van gewijzigde stedenbouwkundige inzichten bij erfafscheidingen die wel al in de gemeentelijke welstandsnota zijn verwerkt, maar nog niet in het ruimtelijke beleid van de gemeente Huizen.
Een derde reden is bevordering van een gelijke behandeling van gelijke gevallen en transparantie voor verzoekers/belanghebbenden. De nieuwe richtlijnen bieden meer mogelijkheden/ruimte voor inwoners van Huizen met bouwplannen en het geeft hun een sterkere positie in geval van bezwaar en beroepsprocedures.

Einde Bericht

NB: Als bijlage treft u een kaart aan met de gebiedsindeling "binnen en buiten de bebouwde kom".