

NOTA VRIJSTELLINGENBELEID

ARTIKEL 19, LID 3

WET OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

Herziening 2007

Vastgesteld door burgemeester en wethouders
dd. 3 juli 2007

Sector Ruimte
Afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling
Burgemeester Scholtensplein 1, Weerselo
Postbus 11, 7590 AA Denekamp

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
1.1 Artikel 19, leden 1 t/m 3 WRO	3
1.2 Artikel 20 BRO	4
1.3 Noodzaak beleidsregels artikel 19, lid 3 WRO	5
2. Beleidskader	5
2.1 Model-voorschrift	5
2.2 Woonbestemmingen binnen de bebouwde kom	5
2.3 Woonbestemmingen buiten de bebouwde kom	6
2.4 Overige bestemmingen	6
2.5 Plangebied Vinke I, Eschgaarde, ...	7
2.6 Afwegingscriteria	7
3. Planschade	7
4. Procedure	7
5. Inspraak,	8
6. Evaluatie	8
7. Inwerkingtreding	8
8. Beleidsregels	9
- Artikel 1 Begripsbepalingen	9
- Artikel 2 Wijze van meten c.q. berekenen	9
- Artikel 3 Woningen in de bebouwde kom	10
- Artikel 4 Woningen buiten de bebouwde kom	11
- Artikel 5 Uitzonderingen	11

Beleidsregels

op grond van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht voor toepassing van artikel 19, lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening juncto artikel 20, lid 1 onder a van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

1. Inleiding

1.1 Artikel 19, leden 1 t/m 3 WRO

Sinds 3 april 2000 is artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) gewijzigd. De nieuwe indeling van artikel 19 WRO is als volgt:

- Artikel 19, lid 1 : de zelfstandige projectprocedure;
- Artikel 19, lid 2 : de aangewezen procedure;
- Artikel 19, lid 3 : de algemene vrijstellingsprocedure voor kruimelgevallen.

Zelfstandige projectprocedure

In artikel 19, lid 1 WRO wordt aan de gemeenteraad de bevoegdheid toegekend om ten behoeve van de verwezenlijking van een project vrijstelling te verlenen van het geldende bestemmingsplan. Dat project moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Aangewezen projectprocedure

In artikel 19, lid 2 WRO is de mogelijkheid opgenomen dat burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen van het geldende bestemmingsplan. Echter alleen in die gevallen die door Gedeputeerde Staten, in overeenstemming met de inspecteur van de ruimtelijke ordening zijn aangegeven. Een verklaring van geen bezwaar is niet vereist, tenzij Gedeputeerde Staten dit hebben aangegeven. Ook voor deze vrijstellingsbevoegdheid geldt dat het project, waarvoor vrijstelling wordt verleend, moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Gedeputeerde Staten van Overijssel hebben in hun 'Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen' van februari 2003 aangegeven hoe zij zullen omgaan met de toepassing van artikel 19, leden 1 en 2 WRO. Met name is beschreven waaraan een goede ruimtelijke onderbouwing moet voldoen, en in welke gevallen artikel 19, lid 2 WRO kan worden toegepast (provinciale vrijstellingslijst).

Algemene vrijstellingsregeling

Op grond van artikel 19, lid 3 WRO kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van het bestemmingsplan in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen. Hierbij is géén verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten vereist. Deze planologische gevallen worden genoemd in artikel 20 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 BRO.

Uit de daarin aangegeven opsomming kan worden geconcludeerd dat de ruimte om vrijstelling te verlenen van het bestemmingsplan nogal is toegenomen. Zo wordt aan de uitbreiding van woningen of de daarbij behorende bijgebouwen binnen de bebouwde kom geen beperkingen meer gesteld. Het aantal woningen mag daarbij echter niet toenemen.

In de zaak Bennekom ABRS 4 juni 2003, AB 2003, 32, m. nt. TN, Gst 2003, 149, m.nt, JT (Bennekom), heeft de afdeling beslist dat ook vrijstelling kan worden verleend van een uitbreiding van een nog niet bestaand woongebouw. Men kan dus in één keer bouwvergunning verlenen voor de oprichting van het op grond van het bestemmingsplan toegelaten woongebouw en – onder verlening van de vrijstelling- voor de uitbreiding daarvan.

Voor het buitengebied evenals voor andere gebouwen in de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom met een agrarische bestemming gelden meer beperkingen.

Zoals blijkt uit de toelichting op de wijziging van het Bro (Stb. 1999, 447) gaat het om een regeling waarbij slechts eenmalig vrijstelling kan worden verleend. Dit voorkomt een cumulerende werking. Dit moet niet zo eng worden uitgelegd. De vrijstelling mag wel vaker worden toegepast, maar niet voor hetzelfde zo blijkt uit ABRS 11 september 2002, Gst 7174, nr 8 (Brunssum). Een vrijstelling voor bijvoorbeeld een tuinhuisje en een vrijstelling voor een garage bij hetzelfde woongebouw is dus wel mogelijk.

Beperkingen

Blijkens vaste jurisprudentie is het niet toegestaan gelijktijdig vrijstelling van zowel bouwvoorschriften als gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan te verlenen.

Blijkens de uitspraak RvS nov. 2003, BR 2004, 591 mag geen vrijstelling worden verleend met toepassing van artikel 19, lid 3 WRO voor recreatiewoningen. Dit geldt ook bijgebouwen bij recreatiewoningen.

Artikel 20 BRO

1. Voor de toepassing van artikel 19, derde lid, van de wet komen in aanmerking:
 - a. een uitbreiding van of een bijgebouw bij:
 - 1°. een woongebouw in de bebouwde kom, mits het aantal woningen gelijk blijft;
 - 2°. een woongebouw buiten de bebouwde kom, mits het aantal woningen gelijk blijft en
 - a. het bruto-vloeroppervlak van de uitbreiding of het bijgebouw niet groter is dan 25 m²,
 - b. de uitbreiding of het bijgebouw bestaat uit één bouwlaag en gemeten vanaf het aansluitende terrein niet hoger is dan 5 meter, en
 - c. de uitbreiding niet tot gevolg heeft dat het aansluitende terrein voor meer dan 50% bebouwd is, dan wel dat de oppervlakte die op grond van het geldende bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt met meer dan 50% wordt overschreden;
 - 3°. een ander gebouw in de bebouwde kom, alsmede een ander gebouw buiten de bebouwde kom met een agrarische bestemming, mits de uitbreiding niet tot gevolg heeft dat:
 - a. het aansluitende terrein voor meer dan 50% bebouwd is, en
 - b. de oppervlakte die op grond van het geldende bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt met meer dan 50% wordt overschreden;
 - b. een gebouw ten behoeve van een openbare nutsvoorziening, het openbaar vervoer of het wegverkeer:
 - 1°. waarvan het bruto-vloeroppervlak niet groter is dan 25 m², en
 - 2°. dat bestaat uit één bouwlaag en dat gemeten vanaf het aansluitende terrein niet hoger is dan 5m;
 - c. een bouwwerk, geen gebouw zijnde:
 - 1°. waarvan het bruto-vloeroppervlak niet groter is dan 25 m², en
 - 2°. dat gemeten vanaf het aansluitende terrein niet hoger is dan 5m;
 - d. een kas of een bedrijfsgebouw van lichte constructie:
 - 1°. ten dienste van een agrarische bestemming, en
 - 2°. waarvan het bruto-vloeroppervlak niet groter is dan 100 m²;
 - e. een wijziging in het gebruik van opstallen in de bebouwde kom, mits het aantal woningen gelijk blijft en het gebruik niet meer omvat dan een bruto-vloeroppervlak van 1500 m²;
 - f. een antenne-installatie als bedoeld in het Besluit bouwvergunningstvrije en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken, in de bebouwde kom, mits de hoogte van de antenne, of indien de antenne is geplaatst op een antennedragers als bedoeld in dat besluit, de hoogte van de antennedragers en de antenne tezamen, gemeten vanaf de voet van de antenne, respectievelijk de antennedragers, niet meer is dan 40 m.
2. Onder een gebouw als bedoeld in het eerste lid wordt verstaan een gebouw als bedoeld in artikel 1, onder c, van de Woningwet.
3. Onder een woongebouw als bedoeld in het eerste lid wordt mede verstaan een woonwagen als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder f, van de Huisvestingswet.

1.3 Noodzaak beleidsregels artikel 19, lid 3 WRO

Binnen de gemeente Dinkelland bestaan er verschillende voorschriften met betrekking tot bouwmogelijkheden bij woningen in bestaande woongebieden. Dit is onder andere het gevolg van de samenvoeging van de drie voormalige gemeenten Denekamp, Ootmarsum en Weerselo. Daarnaast zijn er bestemmingsplannen waarvan de voorschriften zijn gedateerd. De verscheidenheid aan regelingen stuit op problemen en leidt tot rechtsongelijkheid.

Verder is een groeiende ruimtebehoefte waarneembaar voor aan- en bijgebouwen. Dit vertaalt zich in een aanzienlijke toename van het aantal vrijstellingsverzoeken. Een aantal van de bestaande regelingen is, zeker gezien de eisen van de huidige tijd, onevenredig beperkend.

Artikel 19, lid 3 WRO omvat een vrijstellingsbevoegdheid. Dit betekent dat burgemeester en wethouders telkens een belangenafweging moeten plegen en het besluit moeten voorzien van een deugdelijke motivering. Een algemeen beleidskader waarop die afweging is gebaseerd en waar voor de motivering naar kan worden verwezen is gewenst.

Enkele onderdelen van de vrijstellingsregeling in artikel 20 BRO zijn dusdanig ruim geredigeerd dat bij maximale benutting ongewenste effecten kunnen optreden. Ook om die reden dient er beleid ontwikkeld te worden waarin wordt aangegeven in welke gevallen van de vrijstellingsmogelijkheden (geen) gebruik kan worden gemaakt.

2. Beleidskader

2.1 Model-voorschrift

Burgemeester en wethouders hebben op 10 december 2002 een Plan van aanpak voor actualisatie van de bestemmingsplannen vastgesteld. Een eerste actiepunt voortvloeiende uit dit Plan van aanpak is het creëren van een geharmoniseerde bebouwingsregeling voor woningen in bestaande woongebieden. Deze gestandaardiseerde voorschriften zullen als basis dienen voor de verdere actualisatie van bestemmingsplannen. Een bijkomend belangrijk voordeel van het hebben van een uniforme bebouwingsregeling is dat deze voorschriften de basis kunnen vormen voor een vrijstellingenbeleid. Opgemerkt dient te worden dat wij tot op heden nog niet beschikken over een uniforme bebouwingsregeling.

Zolang de bestemmingsplannen nog niet geactualiseerd zijn, kan een aanvraag om bouwvergunning worden getoetst aan het bestemmingsplan en het vrijstellingenbeleid. Indien de aanvraag past binnen het bestemmingsplan of het vrijstellingenbeleid, kan medewerking worden verleend. Er is geen sprake meer van gelegenheidsplanologie dan wel van het verlenen van vrijstellingen op basis van informele afspraken.

Om bovenstaande redenen heeft de beleidsregel voor woningen in bestaande woongebieden de structuur van een bestemmingsplanvoorschrift. Deze kan worden beschouwd als voorloper op de voorschriften zoals die de komende jaren in de geactualiseerde bestemmingsplannen zal worden opgenomen. Deze regeling vormt het algemene en uniforme toetsingskader voor de beoordeling van vrijstellingsverzoeken op basis van artikel 19, lid 3 WRO.

2.2 Woonbestemmingen binnen de bebouwde kom

Voor de toepassing van artikel 19, derde lid WRO komen volgens artikel 20, lid 1 onder a, sub 1 van het BRO in aanmerking:

een uitbreiding van of een bijgebouw bij een woongebouw in de bebouwde kom mits het aantal woningen gelijk blijft.

Toelichting

Voor woongebouwen in de bebouwde kom is een zeer ruime regeling opgenomen. Burgemeester en wethouders hebben in dit soort gevallen veel vrijheid gekregen om vrijstelling te verlenen. Zoals hiervoor al aangegeven is het belangrijk dat er een duidelijk toetsingskader ligt. Dit is voor de gemeente maar ook voor de burger van belang. Voor de regeling voor woninguitbreiding en bijgebouwen is aansluiting gezocht bij de bebouwingsregeling in de meest recente bestemmingsplannen. Ook is rekening gehouden met de per 1 januari 2003 in werking getreden regeling omtrent vergunningsvrij bouwen.

2.3 Woonbestemmingen buiten de bebouwde kom

Vrijstelling op basis van artikel 19, lid 3 WRO is volgens artikel 20, lid 1 onder a, sub 2 van het Bro mogelijk voor een uitbreiding van of een bijgebouw bij een woongebouw buiten de bebouwde kom, mits het aantal woningen gelijk blijft. Voorwaarden:

- het bruto-oppervlak van de uitbreiding of het bijgebouw mag niet groter zijn dan 25 m²;
- de uitbreiding of het bijgebouw bestaat uit één bouwlaag en is gemeten vanaf het aansluitende terrein niet hoger dan 5 meter;
- de uitbreiding heeft niet tot gevolg dat het aansluitende terrein voor meer dan 50% bebouwd is, dan wel de oppervlakte die op grond van het geldende bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt met meer dan 50% wordt overschreden.

Woning

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Weerselo' en 'Buitengebied Denekamp' zijn herzien inzake de inhoud van woningen. Tevens is op 31 oktober 2006 de 'Kadernota Bestemmingsplan Buitengebied' vastgesteld.

De inhoud van burgerwoningen en bedrijfswoningen mag op grond van deze regelingen maximaal 750m³ bedragen.

Verdere uitbreiding is mede gelet op het Provinciale beleid ongewenst.

Bijgebouw

Op grond van het provinciaal beleid kan 75m² bijgebouw worden toegestaan. In de huidige bestemmingsplannen is bij recht veelal minder toegestaan. Binnen de grenzen van artikel 20 BRO kunnen bijgebouwen worden uitgebreid tot uiterlijk 75m². Indien er tevens wordt gesloopt kan toepassing worden gegeven aan de saneringsregel.

Teneinde cumulatie te voorkomen is een uitbreiding van het oppervlak aan bijgebouwen, nadat eerder toepassing is gegeven aan een vrijstelling overeenkomstig artikel 19, lid 2 WRO, ongewenst.

Blijkens de uitspraak RvS nov. 2003, BR 2004, 591 mag geen vrijstelling worden verleend met toepassing van artikel 19, lid 3 WRO voor recreatiewoningen. Dit geldt ook bijgebouwen bij recreatiewoningen.

2.4 Overige bestemmingen

Behalve voor bovengenoemde woonbestemmingen bevat artikel 20 BRO ook vrijstellingsmogelijkheden (onder de randvoorwaarden genoemd bij de desbetreffende artikelen) voor:

- een uitbreiding van of een bijgebouw bij een ander gebouw in de bebouwde kom;
- een gebouw ten behoeve van een openbare nutsvoorziening, het openbaar vervoer of het wegverkeer;
- een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- een kas of een bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarische bestemming;
- een wijziging van het gebruik van opstallen in de bebouwde kom;
- een antenne-installatie als bedoeld in het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken.

Toelichting

Toepassing van de hiervoor genoemde vrijstellingsmogelijkheden hoeft in vele gevallen niet op bezwaren te stuiten. Er zijn echter ook vrijstellingsmogelijkheden waarmee terughoudend moet worden omgegaan. Bijvoorbeeld de mogelijkheid om door middel van vrijstelling de functie van opstallen in de bebouwde kom te wijzigen tot een oppervlakte van 1500 m² bruto-vloeroppervlak. Toepassing van deze vrijstellingsmogelijkheid in woongebieden wordt niet wenselijk geacht voor zover het betreft horeca, detailhandel en bedrijvigheid in de categorieën 2 en hoger van de VNG-bedrijvenlijst. Ook in het centrumgebied zijn beperkingen gewenst aan de aard en functie die met vrijstelling kan worden gerealiseerd. Nieuwe supermarkten en zware horecafuncties zijn in het algemeen ongewenst in de centrumgebieden.

De meeste van de hiervoor genoemde vrijstellingsmogelijkheden zijn zo specifiek en weinig voorkomend dat een algemeen afwegingskader hiervoor niet zinvol is. Het is beter de situatie per geval te beoordelen.

Daarbij dient onder andere rekening worden gehouden met het Provinciaal beleid, 'Kadernota

Bestemmingsplan Buitengebied', 'structuurvisie Denekamp', en andere op enig moment beschikbare ruimtelijke nota's.

2.5 Plangebied Vinke I, Eschgaarde, Rossumer esch III, Eertman,

Een aantal wat oudere bestemmingsplannen voor woongebieden in de voormalige gemeenten Ootmarsum en Weerselo, kennen in tegenstelling tot de meeste bestemmingsplannen in de gemeente, grote bouwvlakken waarin op de juridisch bindende plankaart geen voorgevelrooilijn, bebouwingsgrens of bouwvlak is aangegeven. De situering van woningen en bijgebouwen t.o.v de openbare weg wordt beheerst door de voorschriften en het bij het bestemmingsplan behorende inrichtingsvoorstel, waarbij het inrichtingsvoorstel in het plan Eschgaarde bijvoorbeeld niet juridisch bindend is.

Omdat dit in de vrijstellingenpraktijk tot mogelijke onduidelijkheid kan leiden, verdient het de voorkeur de voorgevelrooilijn vast te leggen in een kaartbeeld. Omdat het hier gaat om bestaande wijken kan echter op eenvoudige wijze aansluiting worden gevonden bij de stedenbouwkundige bepaling van de Bouwverordening.

2.6 Afwegingscriteria

Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid dienen alle in het geding zijnde belangen te worden afgewogen. Als het belang van de ruimtelijke ordening in beleid is vastgelegd hoeft dit belang niet meer afgewogen te worden en kan in de vrijstelling naar de algemene beleidsregel worden verwezen overeenkomstig 4:81 en 4:82 AWB. Indien tegen een ontwerp-vrijstellingsbesluit zienswijzen worden ingediend worden deze bedenkingen uiteraard meegewogen bij de te verrichten belangenafweging.

Om ongewenste situaties te voorkomen zijn enkele afwegingscriteria opgenomen zonder de illusie te hebben hiermee volledig te zijn. In voorkomende gevallen kunnen er altijd specifieke afwegingen nodig zijn, zoals bijvoorbeeld in het kader van het burendrecht. Vermelding van de nadere afweging is alleen nodig als burgemeester en wethouders het voornemen hebben van de regeling af te wijken.

3. Planschade

Op grond van artikel 49 WRO kan een belanghebbende die als gevolg van een besluit omtrent vrijstelling op grond van artikel 17 en 19 WRO schade lijdt een verzoek om planschade indienen.

Op grond van artikel 49 a WRO kunnen burgemeester en wethouders met verzoeker overeenkomen dat schade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt.

Bij besluit van 23 augustus 2005 is besloten de 'Procedureregeling planschadevergoeding 2005' en een bijbehorende planschadevergoedingovereenkomst vast te stellen. Op 1 september 2005 is de regeling 'Procedureregeling planschadevergoeding 2005' in werking getreden.

Het doel van de regeling en de overeenkomst is schade als bedoeld in artikel 49 WRO die onherroepelijk voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de herziening of vrijstelling van het bestemmingsplan op de indiener van het vrijstellingsverzoek te verhalen.

Voor bouwplannen welke voldoen aan het vrijstellingenbeleid wordt in geen planschadevergoedingovereenkomst gesloten.

4. Procedure

In artikel 19a WRO is onder andere de procedure aangegeven die gevolgd moet worden indien burgemeester en wethouders vrijstelling ex artikel 19, lid 3 WRO willen verlenen.

- lid 2 De gemeenteraad of in voorkomend geval burgemeester en wethouders beslissen zo spoedig mogelijk, doch in elk geval binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag tot vrijstelling als bedoeld in artikel 19, of toepassing zal worden gegeven aan het vierde lid.
- lid 3 Indien besloten wordt geen toepassing te geven aan het vierde lid wordt de vrijstelling geweigerd.
- lid 4 Op de voorbereiding van het besluit omtrent de vrijstelling is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat:

- a. zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht door een ieder;
- b. in afwijking van artikel 3:18, eerste en tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, burgemeester en wethouders beslissen binnen vier weken nadat de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen is verstreken, indien geen verklaring van geen bezwaar is vereist.

Het ontwerpbesluit vrijstelling te verlenen zal dus 6 weken ter inzage worden gelegd.

Artikel 19b WRO bepaalt dat een verleende vrijstelling als bijlage bij het bestemmingsplan wordt gevoegd. Een zodanige bijlage is geen onderdeel van het bestemmingsplan.

5. Inspraak

Op de totstandkoming van deze "Beleidsregels toepassing artikel 19, lid 3 WRO" is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en de inspraakverordening van de gemeente Dinkelland van toepassing. Daarbij is inspraak verleend aan ingezetenen en in de gemeente belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen.

Op grond van artikel 2, lid 4 onder a van de 'Inspraakverordening' wordt geen inspraak verleend inzake de herziening 2007 van het "vrijstellingenbeleid artikel 19, lid 3 WRO" aangezien de wijzigingen van ondergeschikte aard zijn.

6. Evaluatie

De hier gepresenteerde beleidsregels geven de huidige planologische inzichten weer. Deze beleidsregels vormen bij de verlening van de vrijstellingen het uitgangspunt. Dit betekent dat deze regels als eindnorm dienen te worden beschouwd waarvan alleen in bijzondere omstandigheden kan worden afgeweken.

Vanzelfsprekend dienen de beleidsregels actueel te blijven. De opgedane ervaringen, de actualisatie van bestemmingsplannen en actualisatie van de welstandsnota kunnen aanleiding geven tot aanpassing van deze beleidsregels. Als blijkt dat het beleid aanpassing behoeft, dan zal daartoe worden overgegaan.

7. Inwerkingtreding

Deze nota treedt in werking de dag na publicatie van het besluit tot vaststelling.

8. Beleidsregels

Artikel 1 Begripsbepalingen

aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat. Het gebouw onderscheidt zich door de vorm van het hoofdgebouw en is architectonisch daaraan ondergeschikt.

uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw. Het gebouw onderscheidt zich door de vorm van het hoofdgebouw en is architectonisch daaraan ondergeschikt.

bijgebouw:

een zelfstandig aangebouwd of vrijstaand gebouw. Het gebouw onderscheidt zich door de vorm van het op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw en is architectonisch en functioneel daaraan ondergeschikt.

hoofdgebouw:

een gebouw dat in ruimtelijk opzicht dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel wordt aangemerkt.

goothoogte:

de hoogte in meters van de druiplijn, de bovenkant van de goot, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel, gemeten vanaf het peil.

nokhoogte:

de hoogte in meters van het hoogste punt van een bouwwerk, gemeten vanaf het peil, met dien verstande dat schoorstenen, ventilatiekappen, lichtkoepels en dergelijke aan een gebouw ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing blijven.

voorerf:

het gedeelte van het erf dat aan de voorkant van het gebouw is gelegen.

erf:

een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

Artikel 2 Wijze van meten c.q. berekenen, bebouwingsgrenzen en bestemmingen

2.1

Voor de wijze van meten c.q. berekenen, bebouwingsgrenzen en bestemmingen wordt verwezen naar de regeling zoals die is opgenomen in het voor het bouwplan van toepassing zijnde vigerende bestemmingsplan en Bouwverordening, tenzij in artikel 1 en/of artikel 3 anders is bepaald.

2.2

Voor de toepassing van deze regeling geldt voor bestemmingsplangebieden waarbij de plankaart niet is voorzien van bebouwingsgrenzen, een voorgevelrooilijn, of een bouwvlak (waarbinnen de hoofdbouw moet worden gebouwd), dat een voorgevelrooilijn wordt bepaald overeenkomstig artikel 2.5.5 van de Bouwverordening.

Artikel 3 Woningen in de bebouwde kom

Voor het bouwen of uitbreiding van woningen, het bouwen of uitbreiden van aan-, uit- en bijgebouwen bij of aan woningen voor zover gelegen binnen bebouwde kom kunnen burgemeester en wethouders toepassing geven aan artikel 19, lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke ordening juncto artikel 20, lid 1 sub a van het Besluit op de ruimtelijke ordening indien is voldaan aan de volgende bepalingen:

3.1

Voor **hoofdgebouwen** geldt dat:

1. deze uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd of achter de voorgevelrooilijn; voor bestemmingsplannen waar de diepte van het bouwvlak nu minder dan 12 meter bedraagt, wordt deze op 12 meter gesteld;
2. de voorgevel in of maximaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn dient te worden gebouwd.
3. de afstand van een vrijstaande woning of een blok aaneengebouwde woningen tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter dient te bedragen, tenzij het bebouwingsvlak op de plankaart is voorzien van een *, in welk geval deze maat minimaal 5m dient te bedragen. Deze afstand mag 0m bedragen aan die zijde waar dat noodzakelijk is voor geschakelde halfvrijstaande of een blok aaneengebouwde woningen.
4. Indien de bestaande afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens minder is dan 3 meter geldt de bestaande afstand;
5. de op de plankaart of in de voorschriften aangegeven minimale en maximale goot- en/of nokhoogte in acht dient te worden genomen;

3.2

in afwijking van het bepaalde onder 3.1 geldt dat de grenzen van het bouwvlak (voorgevelrooilijn) overschreden mogen worden door erkers, luifels, balkons en ingangspartijen, met dien verstande dat:

1. de overschrijding maximaal 1 meter mag bedragen;
2. de breedte maximaal 2/3 deel van de breedte van de betreffende gevel van het hoofdgebouw mag bedragen en deze bouwdelen binnen het gevelvlak zijn gesitueerd;
3. de hoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter;
4. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 meter dient te bedragen, met uitzondering van die zijde waar dat noodzakelijk is voor geschakelde halfvrijstaande of een blok aaneengebouwde woningen. (burenrecht!?)

3.2.1

Voor **aan-, uit- en bijgebouwen** geldt dat:

1. deze zowel binnen als buiten de bouwvlakken mogen worden gebouwd met dien verstande dat deze niet mogen worden gebouwd op het voorerf of vóór de voorgevelrooilijn;
2. de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak (waarbinnen het hoofdbouw moet worden gebouwd) dient maximaal 55 m² mag bedragen, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50 bedraagt. Voor bestemmingsplannen waar de diepte van het bouwvlak nu minder dan 12 meter bedraagt, wordt deze op 12 meter gesteld;
3. de goothoogte maximaal 3 meter mag bedragen;
4. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan minimaal 3 m dient te bedragen;
5. bij vrijstaande woningen aan één zijde een afstand van tenminste 2 meter tot de zijdelingse perceelsgrens in acht moet worden genomen;
6. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter dient te bedragen, in geval het bebouwingsvlak op de plankaart is voorzien van een *.

3.2.2

In afwijking van het bepaalde onder 2.1 sub 2 t/m 4 geldt voor overkappingen dat:

1. de oppervlakte maximaal 30 m² mag bedragen en in relatie hiermee ook het bebouwingspercentage mag worden vergroot;
2. de hoogte maximaal 3 meter mag bedragen;
3. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan minimaal 1 m dient te bedragen.
4. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter dient te bedragen, in geval het bebouwingsvlak op de plankaart is voorzien van een *.

Toelichting: Voor de gewenste openheid is in de bebouwingsvoorschriften voor de bungalowwijken de Klokkenberg en de Borhert in Denekamp een ruime afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelgrens opgenomen. Hiervoor is op de plankaart een * opgenomen in het bebouwingsvlak.

Artikel 4 Woningen buiten de bebouwde kom

Voor het bouwen of uitbreiding van woningen, het bouwen of uitbreiden van aan-, uit- en bijgebouwen bij of aan woningen voor zover gelegen buiten de bebouwde kom kunnen burgemeester en wethouders toepassing geven aan artikel 19, lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening juncto artikel 20, lid 1 sub a van het Besluit op de ruimtelijke ordening indien het bouwplan niet in strijd is met de 'Kadernota bestemmingsplan Buitengebied' en het Provinciaal beleid.

Artikel 5 Uitzonderingen

5.1

Deze regeling is niet van toepassing op gebouwen en bouwwerken die staan vermeld op de rijks- of gemeentelijke monumentenlijst of zijn gelegen in het beschermd stadsgezicht van Ootmarsum of het beschermde dorpsgezicht van Het Stift.

5.2

Het college van burgemeester en wethouders blijft bevoegd om af te wijken van deze regeling, met name in onderstaande situaties:

- het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt onevenredig aangetast;
- de stedenbouwkundig-ruimtelijke structuur van de omgeving wordt aangetast waarvan sprake is als;
 - de bebouwingskarakteristiek wordt aangetast;
 - de karakteristiek van de openbare ruimte wordt aangetast;
 - de diversiteit (qua verschijning, functie of tijdsbeeld) en de historische of stedenbouwkundige betekenis van de bebouwing wordt aangetast.
- de verkeersveiligheid wordt onevenredig aangetast;
- belangen van derden worden onevenredig geschaad;
- de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente is niet aangetoond.