

## **Beleidsregel toepassing artikel 2:12 eerste lid onder a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht juncto artikel 4 en artikel 5 eerste lid van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht**

**Beleidsregel toepassing artikel 2:12 eerste lid onder a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht juncto artikel 4 en artikel 5 eerste lid van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht.**

### **Inhoudsopgave**

Inleiding 3-4

Inhoud beleidsregel artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 2° Wabo juncto artikel 2.7 van het Bor juncto artikel 4 en artikel 5 eerste lid van Bijlage II bij het Bor, voor het stedelijk gebied 5-8.

Inhoud beleidsregel artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 2° Wabo juncto artikel 2.7 van het Bor juncto artikel 4 en artikel 5 eerste lid van Bijlage II bij het Bor, voor het buitengebied 9-10

Toelichting op de verschillende onderdelen uit de beleidsregel 11-13

Bijlagen

Bijlage 1 Kaart stedelijk gebied – buitengebied 14-15

### **Begrippenlijst**

**Wabo** de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die op 1 oktober 2010 in werking treedt

**Bor** het Besluit omgevingsrecht, dat op 1 oktober 2010 in werking treedt

**bevoegd gezag** bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning

**college** het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Deurne

### **Inleiding**

#### **Algemeen**

Op 1 april 2008 heeft het college de 'BELEIDSREGEL toepassing artikel 19 lid 3 Wet op de Ruimtelijke Ordening' vastgesteld. Deze beleidsregel is op 17 april 2008 gepubliceerd in het Weekblad voor Deurne. In voornoemde beleidsregel zijn de voorwaarden vastgelegd waarbinnen het college vrijstelling op grond van artikel 19 lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 20 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985, zal verlenen.

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Bovengenoemde beleidsregel, die het college op 1 april 2008 heeft vastgesteld, is niet van toepassing op deze nieuwe wetgeving. Vandaar dat uw college op 23 juni 2009 de 'BELEIDSREGEL toepassing artikel 3.23 Wet ruimtelijke ordening – artikel 4.1.1 Besluit ruimtelijke ordening' vastgesteld. Deze beleidsregel is op 23 juli 2009 gepubliceerd in het Weekblad voor Deurne.

Op 1 oktober 2010 treden de Wabo en de hierop gebaseerde uitvoeringsregelingen (onder andere het Bor) in werking. Bovengenoemde beleidsregels zijn niet van toepassing op aanvragen om omgevingsvergunning die na de datum van inwerkingtreding van deze nieuwe wet- en regelgeving worden ingediend.

Het college heeft dan ook besloten om op grond van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht onderliggende beleidsregel vast te stellen, waarin wordt vastgelegd onder welke voorwaarden en in welke situaties de in artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 2° Wabo juncto artikel 2.7 van het Bor juncto artikel 4 en artikel 5 eerste lid van Bijlage II bij het Bor, vastgelegde mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan en de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, zal worden toegepast. Hierbij blijven de wettelijke kaders van artikel 2.12 lid 1 aanhef en onder sub a, onder 2° Wabo en artikel 4 en artikel 5 eerste lid van Bijlage II bij het Bor, van toepassing.

Door het vaststellen van een beleidsregel wordt de rechtszekerheid en uniformiteit in besluiten gewaarborgd. Dit levert tijdswinst op bij het verlenen van de vergunning, ook voor de aanvrager.

Door het vaststellen van een beleidsregel wordt de rechtszekerheid en uniformiteit in besluiten gewaarborgd. Dit levert tijdswinst op bij het verlenen van de vergunning, ook voor de aanvrager.

### **Splitsing beleidsregel**

---

In deze beleidsregel is een onderscheid gemaakt tussen onderdelen die van toepassing zijn voor het stedelijk gebied en onderdelen die van toepassing zijn op het buitengebied.

Ten aanzien van het stedelijk gebied zijn de volgende onderdelen van toepassing:

- dieper bouwen van woningen met aanbouwen;
- uitbreiding hoofdgebouwen stedelijk gebied;
- oppervlakte bijgebouwen stedelijk gebied;
- inhoudsmaat van woningen;
- dierenverblijven bij woningen.

Ten aanzien van het buitengebied zijn de volgende onderdelen van toepassing:

- uitbreiding van of een bijgebouw bij een woning;
- dierenverblijven bij woningen.

Om te bepalen wat er bij het stedelijk gebied hoort en wat er bij het buitengebied hoort, wordt verwezen naar de als bijlage 1 bijgevoegde kaart.

### **Afwijken van beleidsregel**

Het gebruik maken van de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan en de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, is geen verplichting maar een bevoegdheid van het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag kan dus, ook al is het bouwplan in overeenstemming met deze beleidsregel, weigeren om medewerking te verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan. Deze weigering moet dan wel gemotiveerd worden. Een mogelijke grond om een bouwplan in een dergelijk geval toch te weigeren, is als het bouwplan voor één of meer belanghebbenden gevolgen hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen. In een dergelijk geval zal een aparte gemotiveerde beoordeling gemaakt worden waaruit de gemaakte belangenafweging naar voren komt.

### **Procedure toepassing en afhandeling beleidsregels**

Bouwplannen waarbij verzocht wordt om af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 2° Wabo juncto artikel 2.7 van het Bor juncto 4 en artikel 5 eerste lid van Bijlage II bij het Bor, dan wel afzonderlijke verzoeken om af te wijken van het bestemmingsplan op grond van deze artikelen, worden ambtelijk getoetst aan het (de) geldende bestemmingsplan(nen) en overige wet- en regelgeving. Bovendien wordt getoetst of wordt voldaan aan de voorwaarden uit artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 2° Wabo en artikel 4 en artikel 5 eerste lid van Bijlage II bij het Bor. Indien het een situatie betreft die is opgenomen in deze beleidsregel, wordt ook getoetst aan de desbetreffende voorwaarden uit de beleidsregel.

Op de voorbereiding van een besluit afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 2° Wabo juncto artikel 4 van Bijlage II bij het Bor is de reguliere voorbereidingsprocedure uit paragraaf 3.2 van de Wabo van toepassing.

### **Inhoud beleidsregel artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 2° Wabo juncto artikel 2.7 van het Bor juncto artikel 4 en artikel 5 eerste lid van Bijlage II bij het Bor voor het stedelijk gebied**

Op grond van het gestelde in artikel 4, aanhef en onder 1 van Bijlage II bij het Bor kan binnen de bebouwde kom worden afgeweken van het bestemmingsplan voor een bijbehorend bouwwerk, wat in artikel 1 van Bijlage II bij het Bor wordt gedefinieerd als "uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak". Hierbij moet wel het aantal woningen gelijk blijven, artikel 5 eerste lid van Bijlage II bij het Bor.

Met inachtneming van het bovenstaande kan het bevoegd gezag in de onderstaande gevallen genoemd onder a t/m e afwijken van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning verlenen:

#### **a. Dieper bouwen van woningen met aanbouwen**

Als een bouwplan voorziet in een aanbouw aan de achtergevel van een woning, waarbij deze aanbouw geheel of gedeeltelijk achter de achtergevel van de woning is gelegen en waardoor de in het bestemmingsplan toegestane maximale diepte van woning met aanbouw wordt overschreden, kan het bevoegd gezag voor deze overschrijding afwijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 2° Wabo juncto artikel 2.7 van het Bor juncto artikel 4, aanhef en onder 1 en artikel 5 eerste lid van Bijlage II bij het Bor, mits het bouwplan voldoet aan de overige bepalingen uit het bestemmingsplan en aan de voorwaarden uit het Bouwbesluit (waarin, onder verwijzing naar de toepasselijke NEN-normen, onder meer de eisen voor licht- en luchttoetreding zijn neergelegd) en de Bouwverordening.

#### **b. Uitbreiding hoofdgebouwen stedelijk gebied**

Voor alle bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied van Deurne kan het bevoegd gezag, voor zover het de uitbreiding of herbouw van hoofdgebouwen betreft, met toepassing van de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 2° Wabo juncto

artikel 2.7 van het Bor juncto artikel 4, aanhef en onder 1 en artikel 5 eerste lid van Bijlage II bij het Bor, onderstaande voorschriften hanteren:

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De afstand van de voorgevel van het hoofdgebouw tot een perceelsgrens langs de openbare weg mag niet minder dan 3 meter en niet meer dan 7 meter bedragen.
- b. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag voor een vrijstaand hoofdgebouw aan beide zijden niet minder dan 3 meter bedragen en voor een halfvrijstaand hoofdgebouw, een geschakeld hoofdgebouw en de eindwoning van aaneengebouwde hoofdgebouwen, aan één zijde, niet minder dan 3 meter bedragen.
- c. De breedte van een hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan 5 meter, met dien verstande dat de breedte van een vrijstaande woning niet minder dan 7 meter mag bedragen.
- d. De horizontale diepte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 12 meter bedragen, met dien verstande dat de horizontale diepte van een vrijstaand hoofdgebouw niet meer dan 15 meter mag bedragen.
- e. De goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen. De goothoogte van een hoofdgebouw wordt in dit kader als volgt gemeten: verticaal vanaf de laagst gelegen snijlijn van elk dakvlak, met elk daaronder staand buitenwerks gevelvlak, tot aan de gemiddelde hoogte van het afgeWERKTE terrein.
- f. De nokhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 11 meter bedragen. De nokhoogte van een hoofdgebouw wordt in dit kader als volgt gemeten: verticaal vanaf de gemiddelde hoogte van het afgeWERKTE terrein tot aan de bovenkant van het bouwwerk.
- g. Vanaf de maximaal toegestane goothoogte dienen de gebouwen te worden afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de helling niet minder dan 25 graden en niet meer dan 60 graden mag bedragen, met dien verstande dat:
  - tussen de toegestane (denkbeeldige) dakvlakken en de daaruit voortvloeiende maximale hoogte ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer dan 60 graden en rechtopgaande gevelconstructies, waaronder ook topgevels zijn toegestaan;
  - overschrijding van de (denkbeeldige) 60 graden-lijn is toegestaan voor dakkapellen, schoorstenen en andere uitstekende bouwdelen van ondergeschikte betekenis.
- h. Bestaande situaties, die afwijken van bovenstaande bouwvoorschriften voor hoofdgebouwen mogen bij herbouw worden gehandhaafd.
- i. Herbouw van woningen is toegestaan indien dit gebeurt ter plekke van de bestaande woning of indien voldaan wordt aan bovenstaande voorschriften

### **c. Oppervlakte bijgebouwen stedelijk gebied**

Voor alle bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied van Deurne kan het bevoegd gezag, voor zover het de bouw van bijgebouwen betreft, met toepassing van de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 2° Wabo juncto artikel 2.7 van het Bor juncto artikel 4, aanhef en onder 1 en artikel 5 eerste lid van Bijlage II bij het Bor, onderstaande voorschriften voor het bouwen van bijgebouwen hanteren:

### **Bijgebouwen**

**Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:**

- a. Een bijgebouw mag in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.
- b. De voorgevel van een bijgebouw dient ten minste 2 meter achter de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw worden geplaatst.

Op hoeksituaties van wegen moeten de bijgebouwen bovendien zijn gelegen achter de denkbeeldige lijn door de voorgevel van het om de hoek gelegen hoofdgebouw.  
Een en ander geldt niet voor bijgebouwen welke zijn gelegen op het perceelsgedeelte waarop ook hoofdgebouwing is toegestaan.
- c. Voor de voorgevel van het hoofdgebouw mogen erkers, entreeportalen en vergelijkbare bouwwerken worden gebouwd, mits de afstand van de voorgevel van de erker, entreeportaal of vergelijkbaar bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 meter bedraagt.
- d. Bij een vrijstaand hoofdgebouw mag slechts aan één zijde (richting de zijdelingse perceelsgrens) een bijgebouw worden aangebouwd dat direct of indirect verbonden is met het hoofdgebouw.
- e. De gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen en/of tegen de zijgevel van het hoofdgebouw aangebouwde bijgebouwen, met uitzondering van bijgebouwen welke zijn gelegen op het perceelsgedeelte waarop ook hoofdgebouwing is toegestaan, mag per bouwperceel, onder voorwaarde dat het maximale bebouwingspercentage niet wordt overschreden, ten hoogste bedragen:
  1. 50 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen kleiner of gelijk aan 250 m<sup>2</sup>;
  2. 80 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen groter dan 250 m<sup>2</sup> en kleiner of gelijk aan 500 m<sup>2</sup>;
  3. 110 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen groter dan 500 m<sup>2</sup> en kleiner of gelijk aan 1000 m<sup>2</sup>;
  4. 150 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen groter dan 1000 m<sup>2</sup>.

f. De goothoogte mag ten hoogste 3,20 meter en de nokhoogte ten hoogste 6,5 meter bedragen; dit geldt niet voor bijgebouwen welke zijn gelegen op het perceelsgedeelte waarop ook hoofdbebouwing is toegestaan. Uitsluitend voor de bouw van duivenhokken mag de goothoogte ten hoogste 4,5 meter bedragen.

De goothoogte van een bijgebouw wordt in dit kader als volgt gemeten: verticaal vanaf de laagst gelegen snijlijn van elk dakvlak, met elk daaronder staand buitenwerks gevelvlak, tot aan de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein. De nokhoogte van een bijgebouw wordt in dit kader als volgt gemeten:

verticaal vanaf de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein tot aan de bovenkant van het bouwwerk. g. De bijgebouwen mogen worden voorzien van een plat dak of mogen vanaf de goothoogte (die maximaal 3,20 meter mag bedragen, met uitzondering van bijgebouwen welke zijn gelegen op het perceelsgedeelte waarop ook hoofdbebouwing is toegestaan) worden voorzien van een kap met minimaal twee hellende dakvlakken met een nok, waarvan de dakhelling niet meer dan 45 graden mag bedragen, met dien verstande dat:

1. tussen de toegestane (denkbeeldige) dakvlakken met een helling van 45 graden en de daaruit voortvloeiende maximale nokhoogte van 6,50 meter, ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer dan 45 graden en rechtopstaande gevelconstructies zijn toegestaan;
2. in afwijking van het bepaalde in de aanhef ten aanzien van twee hellende dakvlakken een bijgebouw of een gedeelte van een bijgebouw dat tegen de zijgevel van een hoofdgebouw wordt aangebouwd, mag worden voorzien van één hellend dakvlak met een dakhelling van niet meer dan 45 graden, mits:

- de goothoogte van maximaal 3,20 meter is gelegen aan de zijde van en evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrens en

- de hoogte ter plaatse van de aansluiting van het dakvlak tegen de zijgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 6,50 meter bedraagt;

3. in afwijking van het bepaalde in de aanhef ten aanzien van twee hellende dakvlakken een bijgebouw of een gedeelte van een bijgebouw dat tegen de achtergevel van een hoofdgebouw wordt aangebouwd, mag worden voorzien van één hellend dakvlak met een dakhelling van niet meer dan 45 graden, mits:

- de goothoogte van maximaal 3,20 meter is gelegen aan de zijde van en evenwijdig aan de achterperceelsgrens en

- de hoogte ter plaatse van de aansluiting van het dakvlak tegen de achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 6,50 meter bedraagt;

4. overschrijding van de (denkbeeldige) 45 graden-lijn is toegestaan voor:

- dakkapellen, schoorstenen en andere uitstekende bouwdelen van ondergeschikte betekenis;

- bijgebouwen die, uit oogpunt van de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit en/of beeldkwaliteit van een plan, dienen te beschikken over een kap in harmonie met de hoofdbebouwing, mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden geschaad.

**Definitie bijgebouw:** een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

#### **d. Inhoudsmaat van woningen**

Indien in een bestemmingsplan is bepaald dat de inhoud van een woning aan een maximum is gebonden (veelal maximaal 750 m<sup>3</sup>), en het bouwplan voorziet in een woning waarbij de maximaal toegestane inhoud wordt overschreden, dan kan het bevoegd gezag medewerking verlenen aan het overschrijden van deze inhoudsmaat, met gebruikmaking van de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 2° Wabo juncto artikel 2.7 van het Bor juncto artikel 4, aanhef en onder 1 en artikel 5 eerste lid van Bijlage II bij het Bor.

Voor het overige zal moeten worden voldaan aan de voorschriften uit het bestemmingsplan.

#### **e. Dierenverblijven bij woningen**

Allereerst dient te worden beoordeeld of de situatie waarop de bouwaanvraag betrekking heeft vergunningplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer, met andere woorden of er sprake is van een hobbymatige activiteit of van een bedrijfsmatige activiteit dan wel een activiteit die een omvang heeft als ware zij bedrijfsmatig.

Indien is vastgesteld dat het een hobbymatig houden van dieren betreft en de in het bestemmingsplan opgenomen oppervlakte voor dierenverblijven bij woningen wordt overschreden, kan het bevoegd gezag de gevraagde omgevingsvergunning verlenen met toepassing van de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 2° Wabo juncto artikel 2.7 van het Bor juncto artikel 4, aanhef en onder 1 en artikel 5 eerste lid van Bijlage II bij het Bor, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. nachtverblijven worden als dierenverblijven gezien, hiervoor blijven de voorschriften in het bestemmingsplan ten aanzien van de toegestane oppervlakte aan dierenverblijven gelden;
2. met toepassing van artikel 2.12 lid 1 aanhef en onder sub a, onder 2° Wabo juncto artikel 4 aanhef en lid 1 van Bijlage II bij het Bor, mag aanvullend op de toegestane oppervlakte conform het bestemmingsplan, 10 % van het perceel (met een maximum van 100 m<sup>2</sup>) worden ingevuld met buitenverblijven c.q. -rennen c.q. -uitloop met een open (kooi)constructie, mits deze voldoen aan de volgende voorwaarden:
  - a. muurtje van maximaal 50 cm<sup>1</sup> toegestaan;
  - b. het moet een gaas/kooiconstructie betreffen, inclusief het dak;
  - c. een verharde (giet)vloer is toegestaan.

**Inhoud beleidsregel artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 2° Wabo juncto artikel 2.7 van het Bor juncto artikel 4 en artikel 5 eerste lid van Bijlage II bij het Bor voor het buitengebied**

Op grond van het gestelde in artikel 4 aanhef en onder 1 van Bijlage II bij het Bor kan buiten de bebouwde kom worden afgeweken van het bestemmingsplan voor een bijbehorend bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
- b. de oppervlakte niet meer dan 150 m<sup>2</sup>, en
- c. het bouwen niet tot gevolg heeft dat het aansluitend terrein voor meer dan 50 % wordt bebouwd dan wel dat de oppervlakte die op grond van het bestemmingsplan of de beheersverordening voor bebouwing in aanmerking komt voor meer dan 50 % wordt overschreden."

Hierbij moet bovendien het aantal woningen gelijk blijven, artikel 5 eerste lid van Bijlage II bij het Bor.

'Bijbehorend bouwwerk' wordt in artikel 1 van Bijlage II bij het Bor gedefinieerd als "uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond stand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak"

Met inachtneming van het bovenstaande kan het bevoegd gezag in de onderstaande gevallen genoemd onder a en b afwijken van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning verlenen:

**a. Uitbreiding van of een bijgebouw bij een woning**

In het (de) bestemmingsplan(nen) voor het buitengebied wordt een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan. Daarnaast wordt een maximale inhoudsmaat van hoofdgebouwen genoemd. Het bevoegd gezag kan, met gebruikmaking van de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 2° Wabo juncto artikel 2.7 van het Bor juncto artikel 4, aanhef en onder 1 en artikel 5 eerste lid van Bijlage II bij het Bor, medewerking verlenen aan het uitbreiden van de oppervlakte aan bijgebouwen tot maximaal 150 m<sup>2</sup> en/of de inhoudsmaat van hoofdgebouwen te vergroten, waarbij gekozen kan worden uit onderstaande opties:

het bouwen van een ondergeschikte uitbreiding van het hoofdgebouw, dat wordt gebruikt ten behoeve van de woonfunctie (overschrijding inhoudsmaat hoofdgebouw). Maximaal 75% van de genoemde oppervlakte aan bijgebouwen van in totaal 150 m<sup>2</sup>, mag worden gebouwd aan het hoofdgebouw, mits de totale oppervlakte aan bijgebouwen op het perceel niet meer bedraagt dan 150 m<sup>2</sup>. Als er al meer dan 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen op het perceel aanwezig is, mag het hoofdgebouw desalniettemin met 50 m<sup>2</sup> worden uitgebreid. Deze bijgebouwen aan het hoofdgebouw mogen worden gebruikt ten behoeve van de woonfunctie;

het bouwen of uitbreiden van een vrijstaand of aangebouwd bijgebouw (overschrijding oppervlaktemaat bijgebouwen). Door de oprichting of uitbreiding van het vrijstaande of aangebouwde bijgebouw mag de maximale oppervlakte aan bijgebouwen van 150 m<sup>2</sup>, niet worden overschreden.

**b. Dierenverblijven bij woningen**

Allereerst dient te worden beoordeeld of de situatie waarop de bouwaanvraag betrekking heeft vergunningplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer, met andere woorden of er sprake is van een hobbymatige activiteit of van een bedrijfsmatige activiteit dan wel een activiteit die een omvang heeft als ware zij bedrijfsmatig.

Indien is vastgesteld dat het een hobbymatig houden van dieren betreft en de in het bestemmingsplan opgenomen oppervlakte voor dierenverblijven bij woningen wordt overschreden, kan het bevoegd gezag de gevraagde omgevingsvergunning verlenen met toepassing van de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 2° Wabo juncto artikel 2.7 van het Bor juncto artikel 4, aanhef en onder 1 en artikel 5 eerste lid van Bijlage II bij het Bor, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. nachtverblijven worden als dierenverblijven gezien, hiervoor blijven de voorschriften in het bestemmingsplan ten aanzien van de toegestane oppervlakte aan dierenverblijven gelden;

2. met toepassing van artikel 2.12 lid 1 aanhef en onder sub a, onder 2° Wabo juncto artikel 4 aanhef en lid 1 van Bijlage II bij het Bor, mag aanvullend op de toegestane oppervlakte conform het bestemmingsplan, 10 % van het perceel (met een maximum van 100 m<sup>2</sup>) worden ingevuld met buitenverblijven c.q. -rennen c.q. -uitloop met een open (kooi)constructie, mits deze voldoen aan de volgende voorwaarden:
  - a. muurtje van maximaal 50 cm<sup>1</sup> toegestaan;
  - b. het moet een gaas/kooiconstructie betreffen, inclusief het dak;
  - c. een verharde (giet)vloer is toegestaan.

#### **Toelichting op de verschillende onderdelen uit de beleidsregel**

Per onderdeel wordt aangegeven waarom het college heeft besloten om dit onderdeel op te nemen in deze beleidsregel.

#### **Dieper bouwen van woningen met aanbouwen**

Voor inwerkingtreding van de Wabo en de hierop gebaseerde uitvoeringsregelingen, kwamen er bij het college regelmatig aanvragen om bouwvergunning binnen waarbij het bouwplan voorziet in een aanbouw aan de achtergevel van de woning, waardoor de in het bestemmingsplan toegestane maximale diepte van een woning met aanbouw(en) wordt overschreden.

Aangezien het bouwwerk geheel is gelegen achter de bestaande woning, heeft de overschrijding van de maximaal toegestane diepte geen negatieve stedenbouwkundige uitwerking op het straatbeeld. De ruimtelijke invloed van de overschrijding van de diepte blijft beperkt tot het eigen perceel.

Als het bouwplan voldoet aan de overige bepalingen uit het bestemmingsplan en aan de voorwaarden uit het Bouwbesluit (waarin, onder verwijzing naar de toepasselijke NEN-normen, onder meer de eisen voor licht- en luchttoetreding zijn neergelegd) en de Bouwverordening, kan het bevoegd gezag, met gebruikmaking van de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 2° Wabo juncto artikel 2.7 van het Bor juncto artikel 4 en artikel 5 eerste lid van Bijlage II bij het Bor, medewerking verlenen aan de overschrijding van de diepte.

#### **Uitbreiding hoofdgebouwen stedelijk gebied**

Het college heeft een bestuursopdracht vastgesteld (12 maart 2002) waarmee aan de ambtelijke organisatie de opdracht is gegeven om binnen 10 jaar alle op dat moment geldende bestemmingsplannen te actualiseren en terug te brengen tot 20 onherroepelijke bestemmingsplannen. In al deze bestemmingsplannen zullen (nagenoeg) dezelfde voorschriften worden gehanteerd. Door het inwerkingtreden van geactualiseerde bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied, ontstaat er een ongelijkheid in bouwmogelijkheden voor hoofdgebouwen ten opzichte van de nog niet geactualiseerde bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied.

Door gebruik te maken van de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 2° Wabo juncto artikel 2.7 van het Bor juncto artikel 4 en artikel 5 eerste lid van Bijlage II bij het Bor, wordt bewerkstelligd dat er meer uniformiteit is in de toepassing van de verschillende regelingen.

#### **Oppervlakte bijgebouwen stedelijk gebied**

Het college heeft een bestuursopdracht vastgesteld (12 maart 2002) waarmee aan de ambtelijke organisatie de opdracht is gegeven om binnen 10 jaar alle op dat moment geldende bestemmingsplannen te actualiseren en terug te brengen tot 20 onherroepelijke bestemmingsplannen. In al deze bestemmingsplannen zullen (nagenoeg) dezelfde voorschriften worden gehanteerd. Door het inwerkingtreden van geactualiseerde bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied, ontstaat er een ongelijkheid in bouwmogelijkheden voor bijgebouwen ten opzichte van de nog niet geactualiseerde bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied.

In de gebieden waar het geldende bestemmingsplan nog niet is geactualiseerd geldt veelal de 'Vernieuwde regeling bijgebouwen bij woningen' voor het oprichten van een bijgebouw.

Onder het regime van de vernieuwde regeling kan het zo zijn dat een aangevraagd bijgebouw niet kan worden vergund omdat het maximaal aantal m<sup>2</sup> voor bijgebouwen reeds is verwezenlijkt. Echter als een bijgebouw wordt opgericht binnen het gedeelte van het bouwblok waar tevens hoofdgebouwing is toegestaan, telt deze niet mee bij het aantal toegestane m<sup>2</sup> aan bijgebouwen.

Door gebruik te maken van de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 2° Wabo juncto artikel 2.7 van het Bor juncto artikel 4 en artikel 5 eerste lid van Bijlage II bij het Bor, wordt bewerkstelligd dat er meer uniformiteit is in de toepassing van de verschillende regelingen.

#### **Inhoudsmaat van woningen**

Voor inwerkingtreding van de Wabo en de hierop gebaseerde uitvoeringsregelingen, kwamen er bij het college steeds vaker verzoeken om bouwvergunning binnen, waarbij het bouwplan voorziet in het

bouwen van een woning met een inhoud van meer dan 750 m<sup>3</sup>, of het verbouwen van of aanbouwen aan een woning, waarna de inhoud van de totale woning het aantal van 750 m<sup>3</sup> overschrijdt.

In enkele bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied is opgenomen dat de inhoud van een woning maximaal 750 m<sup>3</sup> mag bedragen. In bestemmingsplannen is meestal de mogelijkheid opgenomen dat, met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels, kan worden afgeweken van de bepalingen in het bestemmingsplan (op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 1° Wabo), zodat medewerking kan worden verleend aan afwijkingen van inhoudsmaten tot 110 %.

Op deze manier kan het bevoegd gezag medewerking verlenen aan woningen met een maximale inhoud van 825 m<sup>3</sup>.

Indien de mogelijkheid tot het afwijken van de in het bestemmingsplan opgenomen regels in het betreffende bestemmingsplan ontbreekt, dan wel dat een aanvraag wordt ingediend voor een woning met een inhoud die groter is dan 825 m<sup>3</sup>, kan een procedure worden gevolgd op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 2° Wabo juncto artikel 2.7 van het Bor juncto artikel 4 en artikel 5 eerste lid van Bijlage II bij het Bor.

De bevoegdheid tot het gebruikmaken van deze mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan, berust bij het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van de aanvraag om omgevingsvergunning (het bevoegd gezag).

Het komt ook voor dat de bepaling dat de inhoud van woningen maximaal 750 m<sup>3</sup> mag bedragen, niet (meer) in het betreffende bestemmingsplan is opgenomen. Dit vanuit het oogpunt dat het college / de gemeenteraad hier geen bemoeienis (meer) mee wil hebben. In de toekomstig vast te stellen bestemmingsplannen zal een dergelijke bepaling evenmin opgenomen worden.

Om te bewerkstelligen dat geen onderscheid meer gemaakt hoeft te worden, kan het bevoegd gezag medewerking verlenen aan een aanvraag om omgevingsvergunning voor een woning waarvan de inhoud groter is dan 750 m<sup>3</sup>, door gebruikmaking van de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 2° Wabo juncto artikel 2.7 van het Bor juncto artikel 4 en artikel 5 eerste lid van Bijlage II bij het Bor.

#### **Dierenverblijven bij woningen**

Naar aanleiding van enkele ingediende aanvragen met betrekking tot het oprichten van dieren-verblijven bij woningen waarmee de in het bestemmingsplan opgenomen oppervlakte wordt overschreden, is opnieuw gekeken naar de wijze waarop deze aanvragen moeten worden afgehandeld en op welke manier het toe te passen beleid dient te worden vastgelegd. Het college is van mening dat de voorschriften conform bestemmingsplan te eng zijn, met name voor gaas- en kooiconstructies.

Het college heeft dan ook besloten om de mogelijkheden voor het oprichten van dierenverblijven bij woningen waarmee de in het bestemmingsplan opgenomen oppervlakte wordt overschreden, vast te leggen in deze beleidsregel.

#### **Uitbreiding van of een bijgebouw bij een woning**

Op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 2° Wabo juncto artikel 2.7 van het Bor juncto artikel 4 aanhef onder 1, onder b van Bijlage II bij het Bor kan worden afgeweken van het bestemmingsplan voor:

“een bijbehorend bouwwerk buiten de bebouwde kom, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:  
2°. de oppervlakte niet meer dan 150 m<sup>2</sup>, ...”

Dit geldt voor aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen. Het college is van mening dat 50 m<sup>2</sup> vrij te verdelen moet zijn, onder de voorwaarden vermeld in de beleidsregel.

Het bevoegd gezag kan, met gebruikmaking van de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 2° Wabo juncto artikel 2.7 van het Bor juncto artikel 4 en artikel 5 eerste lid van Bijlage II bij het Bor, medewerking verlenen aan het uitbreiden van de oppervlakte aan bijgebouwen tot maximaal 150 m<sup>2</sup> en/of de inhoudsmaat van hoofdgebouwen te vergroten, waarbij gekozen kan worden uit de volgende twee opties:

1. het hoofdgebouw uitbreiden met maximaal 75% van de genoemde oppervlakte aan bijgebouwen van in totaal 150 m<sup>2</sup>,  
of
2. een vrijstaand of aangebouwd bijgebouw bouwen of uitbreiden.

Aldus vastgesteld in de vergadering van Burgemeester en Wethouders van Deurne van 28 september 2010;

#### **Bijlage 1 Kaart stedelijk gebied – buitengebied**