

Vrijstellingenbeleid ex artikel 19 lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening 2007

INLEIDING

Op 3 april 2000 is de gewijzigde Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in werking getreden. Eén van de wijzigingen heeft betrekking op artikel 19, lid 3. Dit artikel heeft het oude artikel 18a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (vrijstelling voorplanologische kruimelgevallen) vervangen. Het aantal gevallen waarin vrijstelling kan worden verleend wordt door deze wijziging aanzienlijk vergroot. In artikel 20 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) wordt aangegeven in welke gevallen vrijstelling kan worden verleend. Het gaat om een regeling waarvan slechts in principe per perceel éénmalig gebruik kan worden gemaakt, aldus de nota van toelichting bij de wijziging van het Bro (Stb. 1999, 407). Echter volgens vaste jurisprudentie (ABRvS 11 september 2002, nr 200104240/1; Gst 2002, 7174,8 en AB2002, nr. 403) is het meerdere malen toepassen van artikel 19 lid 3 WRO voor één perceel toegestaan, mits het totaal van de gegeven vrijstellingen cumulatief gezien binnen de normen van artikel 20 Bro en dit beleid blijft.

Het recht verwacht dat een bestuursorgaan van deze vrije (discretionaire)bevoegdheid met beleid gebruik maakt. Wanneer er namelijk geen beleid wordt vastgesteld zijn er minder beperkingen om vrijstelling te verlenen en bestaat de mogelijkheid dat de stedenbouwkundige opzet wordt aangetast. Voor veel voorkomende aanvragen is daarom een aantal beleidsregels geformuleerd. Hierbij wordt het gemeentelijk Handboek standaard digitale bestemmingsplannen, als uitgangspunt genomen.

In beginsel zal op basis van de in deze nota geformuleerde beleidsregels aan een vrijstelling medewerking worden verleend. Uitgangspunt is dat de bouwplannen die aan dit beleid voldoen in planologisch opzicht verantwoord zijn. Vanuit ruimtelijk oogpunt bestaan voor deze gevallen over het algemeen geen overwegende bezwaren. In bijzondere situaties, kan onder meer door ingediende bedenkingen c.q. zienswijzen of planologische aspecten, gemotiveerd van deze beleidslijn worden afgeweken op grond van de inherente afwijkingsbevoegdheid van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht.

Gebieden die aangewezen zijn of worden als beschermd stads- en dorpsgezichten, zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988, en monumenten vallen buiten de reikwijdte van deze beleidsregel. Even zo zijn deze beleidsregels niet van toepassing voor recreatiewoningen, zomerhuizen, stacaravans, kampeerboerderijen, kampeerterrainen en andere woningen of woongebouwen die of dat niet voor permanente bewoning zijn bestemd.

Begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. Hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of ligging als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en niet zijnde een bijgebouw.

2. Bijgebouw

Een gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

3. Woongebouw

Een gebouw dat dient voor de huisvesting van (een) huishouden(s). Het woongebouw bestaat uit het hoofdgebouw en eventueel (een) bijgebouw(en). Recreatiewoningen, zomerhuizen, stacaravans, kampeerboerderijen, kampeerterrainen en andere woningen of woongebouwen die of dat niet voor permanente bewoning zijn bestemd, vallen niet onder het begrip 'woongebouw'.

4. Voorgevelrooilijn

Voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan dan wel de gemeentelijke bouwverordening.

5. Erf

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, en, voorzover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

6. Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten en waarvan de oppervlakte wordt bepaald door de kadastrale begrenzing ten tijde van de bouwaanvraag.

7. Hoofdbouwstrook

Het bouwblok of de bouwstrook zoals is aangegeven in het bestemmingsplan. Indien het bestemmingsplan geen bouwblok of bouwstrook aangeeft geldt als hoofdbouwstrook dat deel van het bouwperceel dat is gelegen tussen de voorgevelrooilijn en een denkbeeldige achtergevelrooilijn, welke is gelegen op 12 meter achter de voorgevelrooilijn.

8. Bebouwde kom

De grens tussen de (voor (ontwerp)) bestemmingsplannen voor de kernen (binnende bebouwde kom) en de voor(ontwerp)) bestemmingsplannen Buitengebied. Daarnaast is in bijgevoegde kaarten aangegeven voor welke buurtschappen ook de bebouwde kom geldt, ondanks dat deze gebieden zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het gaat in casu om de buurtschappen Azelo, Deldenerbroek en Stokkum en om een gedeelte van de Langestraat in Delden (tegenover voormalig Servo).

9. Beschermd stads- en dorpsgezicht

Het gebied dat bij een besluit van de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen en de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aangewezen is als beschermd stads- en dorpsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988.

10. Weg

Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994.

11. Permanente bewoning

Het (al dan niet tijdelijk) gebruiken van een voor wisselende bewoning bedoelde wooneenheid als hoofdverblijf.

12. Voorgevel

De gevel van een gebouw die in architectonisch opzicht, dan wel gelet op de bestemming, als voorkant van dat gebouw kan worden aangemerkt. Het is mogelijk dat een gebouw twee voorgevels heeft indien het bestemmingsplan dit aangeeft.

Wijze van meten

1. Inhoud van een bouwwerk

Boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2. Oppervlakte van een bouwwerk

De buitenwerks gemeten oppervlakte van het op één bouwperceel staande c.q. op te richten gebouw of bouwencomplex, dan wel overkappingen in de vorm van bouwwerken, gemeten op 1 meter boven de gemiddelde grondslag van het aansluitende afgewerkte terrein en daarboven, ondergeschikte bouwdelen (waaronder plinten, pilasters, kozijnen gevelversiering, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken tot één meter) niet meegerekend.

3. Hoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen en antennes niet meegerekend.

4. Goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de driplijn, het boeiiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, ondergeschikte bouwdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend.

5. Peil

Het niveau van 15 cm tot 35 cm boven de kruin van de aanliggende weg, dan wel de bestaande afwijking tot de mate waarin een bouwwerk van het in de aanhef genoemde niveau afwijkt.

Beleidsregel

Voor de toepassing van artikel 19 derde lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening juncto artikel 20 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening komen in aanmerking:

A. Een uitbreiding van of een bijgebouw bij:

1. Een woongebouw in de bebouwde kom, mits het aantal woningen gelijk blijft. Voor toepassing hiervan gelden de volgende bepalingen:

a. Percelen gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht en monumenten vallen buiten het bereik van dit beleid. Daarnaast wordt voor recreatiewoningen, zomerhuizen, stacaravans, kampeerboerderijen en andere woningen of woongebouwen die of dat niet voor permanente bewoning zijn bestemd, geen vrijstelling verleend;

- b. Bijgebouwen en/of uitbreidingen van het hoofdgebouw mogen worden opgericht:
- In de hoofdbouwstrook bij minder dan 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens: op minimaal 2,5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw (met uitzondering van een overkapping, hiervoor geldt een afstand van minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw) met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter, en;
- In de hoofdbouwstrook bij meer dan 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens: op minimaal 2,5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw (met uitzondering van een overkapping, hiervoor geldt een afstand van minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw) met een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter, en;
- Achter de hoofdbouwstrook: met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter en, voor wat betreft de gronden achter en naast de hoofdbouwstrook, een bebouwd oppervlakte van maximaal 20 procent van het bouwperceel, met een maximum oppervlakte van 150 m², en;
- Naast de hoofdbouwstrook: op minimaal 2,5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw (met uitzondering van een overkapping, hiervoor geldt een afstand van minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw) met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter. Het bebouwd oppervlakte mag, voor wat betreft de gronden achter en naast de hoofdbouwstrook, maximaal 20 procent van het bouwperceel bedragen, met een maximum oppervlakte van 150 m².
- c. In bestemmingsplannen waar de hoofdbouwstrook kleiner is dan 12 meter diep, mag deze bouwstrook worden verdiept naar een hoofdbouwstrook van 12 meter diep, mits de uitbreiding passend is bij de woning, zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving.
- d. Voor de voorgevel van het hoofdgebouw mag een erker worden opgericht met een maximale bouwdiepte van 1,5 meter, mits de afstand van de erker tot de aan de weg gelegen perceelsgrens niet minder dan 3,5 meter bedraagt. De oppervlakte van de erker mag niet meer dan 6 m² bedragen en de breedte niet meer dan 60% van de breedte van de gevel van het gebouw waaraan de erker wordt gebouwd. De goothoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- e. Aan bijgebouwen en uitbreidingen, die voldoen aan artikel A lid 1 onder ben c, maar voor de voorgevel van aangrenzende woongebouwen komen te liggen, wordt geen medewerking verleend.
- f. Aan bijgebouwen en uitbreidingen, die voldoen aan artikel A lid 1 onder ben c, maar zijn gelegen binnen een afstand van één meter van een weg of openbaar groen, wordt geen medewerking verleend.
2. Een woongebouw buiten de bebouwde kom, mits het aantal woningen gelijk blijft en:
- Het bruto-vloeroppervlak van de uitbreiding van het hoofdgebouw of het bijgebouw niet groter is dan 25 m²;
 - Geen specifieke binnenplanse vrijstelling voor de maximale vergroting van de inhoud van de woning c.q. maximale oppervlakte van het bijgebouw is verleend;
 - Het bijgebouw op een maximale afstand van 25 meter is gesitueerd van de bestaande bebouwing;
 - Het totaal aan bijgebouwen niet meer wordt dan 75 m²;
 - De inhoud van het bestaande woongebouw niet meer bedraagt dan 750 m³;
 - De uitbreiding van het hoofdgebouw of het bijgebouw bestaat uit 1 bouwlaag en gemeten vanaf het aansluitende terrein niet hoger is dan 5 meter en een maximale goothoogte van 3 meter en;
 - 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.
- B. Erfafscheidingen achter de voorgevel bij woningen binnen de bebouwde kom met een maximale hoogte van 2,20 meter, met in achtname van het volgende:
- Belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - De verkeersveiligheid mag niet in het geding komen;
- C. Er wordt geen vrijstelling verleend voor bouwplannen die zijn gesitueerd binnen bestemmingsplannen die zijn vastgesteld conform de uitgangspunten van het 'Handboek standaard digitale bestemmingsplannen', tenzij er sprake is van een uitzonderlijke situatie.
- D. Deze beleidsregel kan worden aangehaald als 'Vrijstellingenbeleid ex artikel 19 lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening 2007'.

- E. Deze beleidsregel treedt, onder gelijktijdige intrekking van het 'Vrijstellingenbeleidartikel 19 lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening', zoals door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hof van Twente is vastgesteld op 23 november 2004, in werking met ingang van de eerste dag na publicatie.

Toelichting

Cumulatie van vrijstelling ex artikel 19 lid 3 WRO

In de nota van toelichting op het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 wordt gesteld dat een vrijstelling ex artikel 19 lid 3 WRO eenmalig kan worden verleend. Dit om cumulerende werking te voorkomen.

Echter deze beperking staat niet in de wettekst.

Er kunnen voorbeelden bedacht worden waaruit blijkt dat het wel moet kunnen. Indien een vrijstelling wordt verleend voor een uitbreiding van 75 m² met artikel 19 lid 3 WRO. Voor een ander perceel wordt even eens met artikel 19 lid 3 WRO voor een uitbreiding van 50 m² verleend. Daarna wordt later dit bijgebouw nog eens vergroot met 25 m² tot in totaal 75 m². Dan moet het in beginsel mogelijk zijn dat artikel 19 lid 3 wordt toegepast voor deze cumulatie.

Verder moet het in beginsel mogelijk zijn indien reeds vrijstelling ex artikel 19 lid 3 WRO is verleend voor een uitbreiding van een bijgebouw tot 75 m², dat voor een erker passend binnen het beleidskader ook hiervoor een vrijstelling kan worden verleend.

Kortom, het meerdere malen toepassen van artikel 19 lid 3 WRO voor één project moet kunnen mits het totaal van de gegeven vrijstellingen cumulatief gezien binnen de normen van artikel 20 Bro en dit beleidskader blijft.

Ad A.1.a)

Percelen gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht en monumenten vallen buiten het bereik van dit vrijstellingenbeleid. Het is mogelijk dat er wel een vrijstelling op grond van artikel 20 Bro wordt verleend op basis van een individuele beoordeling. Voor recreatiewoningen, zomerhuizen, stacaravans, kampeerboerderijen en andere woningen of woongebouwen die of dat niet voor permanente bewoning zijn bestemd wordt geen vrijstelling verleend.

Ad A.1.b)

De standaardvoorschriften van het 'Handboek standaard digitale bestemmingsplannen' van de gemeente Hof van Twente gelden als uitgangspunt voor het geformuleerde vrijstellingenbeleid. De maximaal toegestane oppervlakte aan uitbreidingen van het hoofdgebouw en bijgebouwen is in deze beleidsregel gerelateerd aan de oppervlakte van de kavel. De voorgeschreven maximale goot- en bouwhoogte zijn ook conform het 'Handboek standaard digitale bestemmingsplannen'.

In bijgevoegde bijlage hebben wij een tekening opgenomen, ter verduidelijking wanneer een vrijstelling op grond van dit beleid wel of niet mogelijk is.

Ad A.1.c)

In veel oude bestemmingsplannen is de maximale diepte van de bebouwingsstrook veelal kleiner dan 12 meter. Deze maximale diepte biedt onvoldoende mogelijkheden om tegemoet te kunnen komen aan de huidige eisen die aan het woongenot worden gesteld.

Ad A.1.d)

In een aantal bestemmingsplannen van de gemeente Hof van Twente zijn geen bepalingen opgenomen omtrent het oprichten van erkers voor de voorgevelrooilijn. Erkers zijn hier dus verboden. Het 'Handboek standaard digitale bestemmingsplannen', waarin erkers wel worden toegestaan, geldt als uitgangspunt voor het geformuleerde beleid met betrekking tot deze vrijstelling. Er kan alleen vrijstelling worden verleend indien het straatprofiel voldoende breedte heeft en niet te zeer wordt aangetast.

Ad A.1.e.)

Het bijgebouw of de uitbreiding van het woongebouw mag niet voor de voorgevel van aangrenzende woongebouwen komen te liggen. Dit kan in principe alleen voorkomen bij hoekpercelen.

Ad A.1.f.)

Indien een bijgebouw of aanbouw is gelegen binnen één meter vanaf de weg of een openbaar groen, dan kan geen medewerking worden verleend. Er is hierbij aansluiting gezocht bij het vergunningsvrije bouwen.

Ad A.2

Voor een maximale goothoogte van 3 meter is gekozen, omdat het vanuit ruimtelijk oogpunt niet gewenst is dat platte bouwwerken van maximaal 5 meter hoog in het buitengebied ontstaan. Bij woningen met een inhoud van 750 m³ of indien het totaal aan bijgebouwen meer wordt dan 75 m² wordt geen vrijstelling op grond van artikel 19 lid 3 WRO verleend. Ook wordt geen vrijstelling verleend indien een specifieke binnenplanse vrijstelling voor de maximale vergroting van de inhoud van de woning c.q. de

maximale oppervlakte van het bijgebouw is verleend. Hier is toe besloten om de verstening van het buitengebied zoveel mogelijk te voorkomen.

Ad B

Erfafscheidingen tot een maximale hoogte van 2,20 meter achter de voorgevel van een woning is toegestaan. Wel moet worden voldaan aan twee voorwaarden, te weten:

- Belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- De verkeersveiligheid mag niet in het geding komen, en:

In de welstandsnota worden met name criteria gesteld over de kwaliteit en materiaalgebruik van de erfafscheiding. Het is logisch dat wij niet bereid zijn vrijstelling te verlenen voor een erfafscheiding indien deze niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Aan erfafscheidingen buiten de bebouwde kom wordt in beginsel geen medewerking verleend.

Bouwaanvragen voor erfafscheidingen buiten de bebouwde kom vallen daarom buiten bereik van dit vrijstellingenbeleid en worden individueel beoordeeld op grond van artikel 20 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

Ad C.

Er wordt geen vrijstelling verleend voor bouwplannen die zijn gesitueerd binnen bestemmingsplannen die zijn vastgesteld conform het 'Handboek standaard digitale bestemmingsplannen', tenzij er sprake is van een uitzonderlijke situatie. Op dit moment gelden er nog veel bestemmingsplannen die niet zijn vastgesteld conform het 'Handboek standaard digitale bestemmingsplannen'. Het vrijstellingenbeleid ex artikel 19 lid 3 van de WRO heeft aansluiting gezocht bij het Handboek. Indien alle bestemmingsplannen zijn vastgesteld conform het nieuwe Handboek, beogen wij geen vrijstellingen ex artikel 19 derde lid van de WRO meer te verlenen. Aangezien het gaat om een nieuwe bestemmingsplanmethodiek willen wij echter niet uitsluiten dat wij nooit meer een vrijstelling op grond van artikel 19 derde lid van de WRO verlenen. Er kan immers sprake zijn van een uitzonderlijke situatie, waarin wij het gerechtvaardigd vinden om toch medewerking te verlenen aan een

Van een uitzonderlijke situatie kan ook bijvoorbeeld sprake zijn als de hoofdbouwstrook op de plankaart strak om de woning ligt, terwijl deze planologisch gezien ook ruimer om de woning kan liggen (mede gezien soortgelijke bebouwing inde buurt) en voldaan kan worden aan artikel A. lid 1 sub e en f van dit beleid.