

## **Officiële publicatie**

Datum van publicatie: 16 januari 2019

### **Nieuwe beleidsregel: extra oppervlak vrijstaande bijgebouwen binnen een dorp**

Het college geeft binnen de dorpen meer bouwruimte voor vrijstaande bijgebouwen bij een woning. De extra bouwruimte geldt voor de grotere woonpercelen van minimaal 1.000 m<sup>2</sup>. Op die percelen wordt het mogelijk om tot een gezamenlijk oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> aan vrijstaande bijgebouwen te realiseren. Hiervoor is het wel nodig een omgevingsvergunning aan te vragen. Deze vergunning kan worden verleend via afwijking van het bestemmingsplan. Als er geen overwegende bezwaren zijn vanuit burens, straatbeeld, landschap, etc. zal de vergunning in principe worden verleend.

De maat van 150 m<sup>2</sup> gold vanaf 2015 al voor woonpercelen in het buitengebied. Daar geldt – gelet op de over het algemeen veel vrijere ligging – geen minimum maat voor het perceel. In het buitengebied komt in principe elk woonperceel in aanmerking voor toepassing van deze regel. Echter is ook op grond van het bestemmingsplan buitengebied een afwijking van het bestemmingsplan nodig voor bouwplannen die deze grens opzoeken. Voor kleinere woonpercelen in een dorp blijft een bovengrens van 100 m<sup>2</sup> gelden voor het gezamenlijk oppervlak aan vrijstaande bijgebouwen.

Om te controleren of een omgevingsvergunning nodig is voor uw bouwplan, kunt u de vergunningcheck doen op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Bij twijfel raden wij u aan om altijd contact met de gemeente op te nemen.

Een beleidsregel is een richtinggevende regel die het college hanteert bij de vergunningverlening. Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Het is niet mogelijk om tegen de beleidsregel bezwaar of beroep in te stellen.



gemeente

# Weststellingwerf

## Advies aan Burgemeester en Wethouders

### ONDERWERP

Extra oppervlak aan bijgebouwen op ruime woonpercelen binnen een dorp.

### GEVRAAGD BESLUIT

- Op woonpercelen van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> vrijstaande bijgebouwen tot een gezamenlijk oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> toe te staan;
- Akkoord te gaan dat per voorkomend geval de betreffende omgevingsvergunning bij mandaat door de afdeling OWO-VTH kan worden verleend.

### CONFORM OF BESPREKEN

### BESLUIT NA BESPREKING

### ADVIES VAN

Steller	
Afdeling	Ruimte
Datum	10 december 2018
Registratienummer	2018-007967/c
Afdelingshoofd	
Bijlagen	<input checked="" type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja,

Raadsprocedure	<input checked="" type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja
Naar WKPB/BAG administrator:	nee

### OPENBAARHEID

<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar
<input type="checkbox"/> Embargo tot:
Niet openbaar vanwege:
<input type="checkbox"/> Privacybelangen
<input type="checkbox"/> Vertrouwelijke bedrijfsgegevens
<input type="checkbox"/> Bijzonder overheidsbelang

### NIET OPENBAAR EN EMBARGO TOELICHTEN.

### AFSTEMMING AFDELINGEN

Afdeling	Datum	Paraaf

### DIRECTIE

	Datum	Paraaf
	13/12	
<input checked="" type="checkbox"/> Paraafbesluit		
<input type="checkbox"/> Bespreken		

### BESTUUR

Portefeuillehouder	Conform	Bespreken
<input type="checkbox"/> Van de Nadort		
<input type="checkbox"/> Jongebloed		
<input checked="" type="checkbox"/> Zonderland		
<input type="checkbox"/> Rijkers		
<input type="checkbox"/> Hoer		

	Datum	Paraaf
DIV	20/12	
	25/12	

### BESLUIT

	Datum	Paraaf



**ONDERWERP**

Extra oppervlak aan bijgebouwen op ruime woonpercelen binnen een dorp.

**GEVRAAGD BESLUIT**

- a. Op een woonperceel van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> een gezamenlijk oppervlak van maximaal 150 m<sup>2</sup> aan vrijstaande bijgebouwen toe te staan;
- b. Akkoord te gaan dat per voorkomend geval de betreffende omgevingsvergunning bij mandaat door de afdeling OWO-VTH kan worden verleend.

**INLEIDING**

Regelmatig wordt door de inwoners van onze dorpen gevraagd om wat grotere bijgebouwen te kunnen bouwen bij hun woningen. Dit vormt aanleiding voor voorliggend voorstel, waarin u wordt voorgesteld om op de grote woonpercelen wat meer bouwruimte te bieden dan tot nu toe aanwezig was.

Weststellingwerf is een landelijke gemeente met veel ruime woonpercelen. De meeste daarvan liggen in het buitengebied als onderdeel van de lintbebouwing. Ruime woonpercelen zien we in de dorpen in mindere mate. Maar ze zijn er wel en ook daar vooral in de oude linten.

Sinds bestemmingsplan buitengebied in werking is (2015), hanteren we voor woonpercelen in het buitengebied als gezamenlijk oppervlak voor vrijstaande bijgebouwen een bovengrens van 150 m<sup>2</sup>. Binnen de dorpen ligt die bovengrens al langer bij 100 m<sup>2</sup>. Daarbij telt binnen een dorp bovendien ook aan- of uitbouwen aan de woning mee in dat oppervlak (in het buitengebied niet). Beide bovengrenzen worden nu bepaald door de afwijkingsregel uit het betreffende bestemmingsplan (binnenplans afwijken).

Het voorstel is om ook op de ruime woonpercelen binnen een dorp 150 m<sup>2</sup> aan vrijstaande bijgebouwen toe te staan. Dit kan via een afwijkingsprocedure conform artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Deze procedure voor klein buitenplans afwijken (kruiemelgevallen) kost in tijd en geld hetzelfde als een procedure voor binnenplans afwijken.

**BEOOGD EFFECT**

Toestaan van meer bouwruimte aan bijgebouwen aan bewoners van ruime woonpercelen binnen een dorp.

**ARGUMENTEN**

*a.1 Ruime woonpercelen kunnen groter oppervlak aan bijgebouwen goed aan.*

Op woonpercelen die groter zijn dan 1.000 m<sup>2</sup> kan meestal prima tot 150 m<sup>2</sup> aan vrijstaande bijgebouwen staan, zonder dat daarbij inbreuk wordt gedaan op het belang van burens, straatbeeld of landschap. Natuurlijk moet er altijd een goede afweging plaats blijven vinden bij het verlenen van de vergunning.

*a.2 Er zijn relatief veel ruime woonpercelen in onze dorpen*

Er zijn relatief veel grote woonpercelen in onze dorpen. Kenmerkend voor veel dorpen in Weststellingwerf is dat ze in de basis zijn ontstaan uit een verdichting in een agrarisch bebouwingslint. Veel dorpen zijn maar klein en bestaan alleen uit bebouwing aan het lint. Het dorpsbeeld bestaat uit een mix van boerderijen en voornamelijk vrijstaande woningen. Bij de kleinste dorpen vloeit de dorpsbebouwing haast onmerkbaar over in de lintbebouwing van het buitengebied.

Binnen een dorpslint komen woonpercelen van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> veel voor. Niet zelden zien we zelfs groottes van zo'n 2.000 m<sup>2</sup> tot 5.000 m<sup>2</sup>. Buiten het lint liggen de later gebouwde woonstraten van het dorp met meestal een combinatie van rijwoningen, twee-onder-één kappers en vrijstaande woningen. Daar zijn de meeste kleine woonpercelen terug te vinden. Maar hoewel de meeste percelen daar kleiner zijn dan aan het dorpslint, komen ook in deze uitbreidingsgebieden ruime percelen voor van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>.

*a.3 Bestemmingsplan buitengebied aanleiding voor herijken beleidsruimte in de dorpen.*

Sinds bestemmingsplan buitengebied in werking is (2015), hanteren we voor woonpercelen in het buitengebied als gezamenlijk oppervlak voor vrijstaande bijgebouwen een bovengrens van 150 m<sup>2</sup>. Bij het opstellen van de bestemmingsplannen voor de dorpen in de periode 2008 – 2012 bood het toenmalige bestemmingsplan voor het buitengebied (1995) nog 100 m<sup>2</sup> ruimte. De dorpsplannen die toen werden vervangen boden nog minder ruimte. Destijds was er daarom nog geen aanleiding om tot meer dan 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toe te staan. Nu is die aanleiding er wel, aangezien het actuele bestemmingsplan voor het buitengebied ook meer ruimte biedt (op over het algemeen ruime percelen).

*b.1 Afwijking valt binnen mandateringsbevoegdheid OWO-VTH*

Er is geen maximale maat verbonden aan vrijstaande bijgebouwen bij woningen in de bebouwde kom die met artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht kunnen worden vergund. Vergunningen binnen deze procedure vallen onder het mandaat van afdeling OWO-VTH. Tot nu werd bij de mandatering



vastgehouden aan de begrenzing die het bestemmingsplan zelf hanteert voor afwijken (binnenplans afwijken) omdat er beleidsmatig geen bovengrens was aangegeven.

Afdeling OWO-VTH heeft aangegeven in te stemmen met dit voorstel en tevreden te zijn met meer bouwruimte.

## **KANTTEKENINGEN**

### *a.1 Buren kunnen meer bouwen dan voorheen*

Dit betekent echter niet dat er per definitie een nadelige situatie ontstaat. Het blijft nodig om per geval goed naar de belangen van de directe omgeving te kijken. Denk aan straatbeeld of bezonning van de tuin van de burens. De specifieke motivering wordt vermeld in de omgevingsvergunning.

### *a.2 Opnemen maatvoering kan nieuwe discussies uitlokken*

Door een maatvoering te benoemen kan discussie ontstaan. Denk aan iemand die een woonperceel van 900 m<sup>2</sup> heeft en ook graag 150 m<sup>2</sup> aan vrijstaande bijgebouwen wenst. Die discussie is echter af te doen doordat in de huidige situatie voor die kleinere percelen er door deze nieuwe beleidsregel niets verandert. Voor iemand anders, met een perceel groter dan 1.000 m<sup>2</sup> verandert er wel wat. Dat kan de buurman zijn, die daar dan wel weer blij mee kan zijn. Naar elkaar kijken en wijzen blijft toch wel, wat echter voorop staat is dat percelen van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> over het algemeen goed 150 m<sup>2</sup> aan vrijstaande bijgebouwen kunnen opnemen.

## **AANPAK/UITVOERING**

Publicatie in de Stellingwerf en in het digitaal gemeenteblad.

## **DUURZAAMHEIDSTOETS**

Het voorstel zorgt voor betere overeenstemming tussen de bouwruimte voor vrijstaande bijgebouwen op woonpercelen binnen en buiten de bebouwde kom. Door het voorstel kunnen meer mensen gebruik maken van een ruime bouwmogelijkheid van bijgebouwen. Naar verwachting zorgt dit voor tevredenheid. Bijkomend voordeel zijn de extra mogelijkheden voor het leggen van zonnepanelen op bijgebouwen. In theorie is daar nu meer dakoppervlak voor te creëren.

## **KOSTEN, OPBRENGSTEN EN DEKKING (IN OVERLEG MET PLANNING EN CONTROL IN TE VULLEN)**

-

## **COMMUNICATIE**

Zie aanpak/uitvoering.

## **RAADSPROCEDURE**

-

## **BIJLAGEN**

-

## **SAMENVATTING (TEVENS PERSINFORMATIE)**

Het college geeft binnen de dorpen meer bouwruimte voor vrijstaande bijgebouwen bij een woning. De extra bouwruimte geldt voor de grotere bouwpercelen van minimaal 1.000 m<sup>2</sup>. Op die percelen wordt het mogelijk om tot een gezamenlijk oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> aan vrijstaande bijgebouwen te realiseren. Hiervoor is het wel nodig een omgevingsvergunning aan te vragen. Deze vergunning kan worden verleend via afwijking van het bestemmingsplan. Als er geen overwegende bezwaren zijn vanuit burens, straatbeeld, landschap, etc. zal de vergunning in principe worden verleend.

De maat van 150 m<sup>2</sup> gold vanaf 2015 al voor woonpercelen in het buitengebied. Daar geldt – gelet op de over het algemeen veel vrijere ligging – geen minimum maat voor het perceel. In het buitengebied komt in principe elk woonperceel in aanmerking voor toepassing van deze regel. Echter is ook op grond van het bestemmingsplan buitengebied een afwijking van het bestemmingsplan nodig voor bouwplannen die deze grens opzoeken. Voor kleinere woonpercelen in een dorp blijft een bovengrens van 100 m<sup>2</sup> gelden.

Om te controleren of een omgevingsvergunning nodig is voor uw bouwplan, kunt u de vergunningcheck doen op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Bij twijfel raden wij u aan om altijd contact met de gemeente op te nemen.