

Beleidsregels ex artikel 3.22 Wro

Door burgemeester en wethouders van Oisterwijk vastgesteld bij besluit van 30 september 2008

Bekendgemaakt op: 1 oktober 2008

Het college van burgemeester en wethouders van Oisterwijk;

Overwegende dat het gewenst is beleidsregels vast te stellen inzake de toepassing van artikel 3.22, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening;

Overwegende,

dat de beleidsregels ex artikel 17 WRO overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene Wet bestuursrecht voor iedereen van 29 april tot en met 26 mei 2004 ter inzage hebben gelegen met de mogelijkheid zienswijzen naar voren te brengen;

dat tegen de ontwerpbeleidsregels geen zienswijzen naar voren zijn gebracht, zodat tot ongewijzigde vaststelling is overgegaan;

dat de beleidsregels conform de oude regeling zijn aangepast op de inwerkingtreding van de Wro, op 30 september 2008 zijn vastgesteld zijnde "Beleidsregels ex artikel 3.22 Wro" en op 1 oktober 2008 bekend worden gemaakt;

Gelet op de artikelen 3.22 en 3.24 van de Wet ruimtelijke ordening, artikel 4.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 45, eerste lid, aanhef en onder d, artikel 46, derde lid en onder a van de Woningwet en op afdeling 3.4 en titel 4.3. van de Algemene wet bestuursrecht;

B E S L U I T :

Vast te stellen de volgende "**Beleidsregels ex artikel 3.22 Wro**":

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- de wet: de Wet ruimtelijke ordening (Wet van 20 oktober 2006, houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening)
- Wro: de Wet ruimtelijke Ordening (Wet van 20 oktober 2006, houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening)
- Bro: het Besluit ruimtelijke ordening (Besluit van 21 april 2008 tot uitvoering van de Wet ruimtelijke ordening)

Artikel 2. Toepassing van artikel 3.24 Wro

1. Voor de aanvraag tot ontheffing als bedoeld in artikel 3.22 van de wet wordt overeenkomstig artikel 3.24, eerste lid van de wet toepassing gegeven aan artikel 3.24, lid 3 van de wet, indien aannemelijk is dat na het verstrijken van de termijn van maximaal vijf jaren geen behoefte meer bestaat aan de voorziening of werkzaamheid dan wel gebruik welk(e) niet in het bestemmingsplan past, en:

- a. de termijn waarvoor de ontheffing wordt gevraagd niet langer dan strikt noodzakelijk is, met dien verstande dat gerekend wordt vanaf het moment dat feitelijk sprake is van afwijking van het bestemmingsplan;
- b. de aanvraag en bijbehorende (toelichtende) bescheiden in relatie tot de termijn waarvoor de ontheffing wordt verzocht voldoende concrete en objectieve gegevens bevatten, die reëel en consistent zijn;
- c. de gevraagde termijn niet afhankelijk is van een toekomstige onzekere factor;
- d. de aanvraag niet op enigerlei wijze valt aan te merken als een vorm van (oneigenlijke) anticipatie op een definitieve nadere regeling;

- e. verlening van ontheffing niet leidt tot een inbreuk op de belangen van de rechthebbende(n) op aangrenzende percelen, dan wel naar verwachting anderszins kan leiden tot nadeel, hinder of overlast voor de omgeving, of tot toepassing van artikel 6.1 van de wet;
- f. de aanvraag geen betrekking heeft op een situatie die geacht moet worden bij bestemmingsplan inhoudelijk en/of procedureel uitputtend te zijn geregeld.

2. Indien de aanvraag betrekking heeft op tijdelijke huisvesting tijdens de bouw of verbouw van de eigen woning, geldt naast het in het eerste lid bepaalde bovendien, dat:

- het object waarvoor ontheffing wordt verzocht wordt geplaatst of zich bevindt op hetzelfde terrein als waarop de bouw of verbouw van de eigen woning plaatsvindt;
- de ontheffing slechts wordt verleend indien vaststaat dat voor de bouw c.q. verbouw van de eigen woning bouwvergunning is of zal worden verleend;
- de in lid 1, onder a. bedoelde termijn niet langer is dan 18 maanden;
- de ontheffing slechts wordt verleend indien sprake is van een tijdelijk/provisorisch verplaatsbaar object (kampeermiddel of container) of een beperkte voorziening in een bijgebouw met als centrale kenmerken sober en doelmatig;
- de oppervlakte van deze tijdelijke voorziening of het tijdelijk object niet meer bedraagt dan 40 m²;
- het object waarvoor de ontheffing wordt gevraagd wordt geplaatst of gelegen is op het achtererf van het perceel, waarbij onder achtererf wordt verstaan het gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van de op te richten of te verbouwen hoofdbouwing is gelegen;
- sprake is van een voorziening die na ommekomst van de termijn waarvoor de ontheffing wordt gevraagd ook op eenvoudige wijze geheel ongedaan kan worden gemaakt of in overeenstemming met het bestemmingsplan valt te brengen.

Artikel 3 Citeertitel.

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als: "Beleidsregels ex artikel 3.22 Wro".

Oisterwijk, 30 september 2008

Het college van burgemeester en wethouders voornoemd,

De secretaris,

De burgemeester,

A.M.M. Depmann

drs. Y.C.Th.J. Kortmann

Toelichting op de beleidsregels ex art. 3.22 Wro

1.1 Aanleiding en doelstelling

Bij de zogenaamde tijdelijke bouwwerken zijn binnen de sector ruimtelijke zaken op ambtelijk niveau betrokken de afdeling Vergunningen en Handhaving (V&H) en de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (RO).

De behandeling van verzoeken om vrijstelling van het bestemmingsplan voor tijdelijke bouwwerken ligt bij V&H.

Artikel 3.22 Wro is ook toepasbaar op tijdelijk afwijkend gebruik sec; de behandeling van die aanvragen ligt bij de afdeling RO.

Hoewel het aantal tijdelijke ontheffingen gering is, bestaat er toch behoefte om via een beleidskader te geraken tot een efficiënte behandeling van dit soort verzoeken.

1.2 Opbouw van deze toelichting.

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt het juridisch kader beschreven.

Hoofdstuk 3 bevat de artikelsgewijze toelichting.

Een uittreksel uit de wettelijke bepalingen is in de vorm van een bijlage aangehecht.

1.3 Voor deze beleidsregels gevolgde procedure

Op deze beleidsregels is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht toegepast.

2.1 Juridisch kader¹

De "tijdelijke ontheffing" is geregeld in de artikelen 3.22 en 3.24 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 4.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Voor zover het object een bouwwerk betreft is tevens van toepassing artikel 45, eerste lid, aanhef en onder d en artikel 46, derde lid van de Woningwet (Ww).

Op grond van artikel 3.22 van de WRO zijn burgemeester en wethouders bevoegd om "met het oog op de voorziening in een tijdelijke behoefte voor een bepaalde termijn ontheffing verlenen van een bestemmingsplan. De termijn kan ten hoogste vijf jaar belopen. Aan de ontheffing kunnen voorschriften worden verbonden".

¹ Voor de tekst van de relevante bepalingen wordt verwezen naar aangehechte Bijlage I

2.2. Het bereik

Een "tijdelijke ontheffing" is dus mogelijk voor tijdelijke afwijkingen van een bestemmingsplan. Tenzij de toepasselijkheid bij bestemmingsplan is uitgesloten² (3.22, lid 2 Wro), kunnen die afwijkingen voor maximaal vijf jaar bestaan uit:

- het oprichten of (ver)bouwen van een bouwwerk;
- werken en werkzaamheden;
- gebruik sec.

2.3 De Procedure

2.3.1. Procedure en de beoordeling van een aanvraag in eerste instantie (eerste fase)

Artikel 3.24, eerste lid van de Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders zo spoedig mogelijk doch in elk geval binnen vier weken na ontvangst van de aanvraag tot ontheffing als bedoeld in artikel 3.22 beslissen of toepassing zal worden gegeven aan het derde lid.

Hier gaat het om de vraag of hetgeen waarvoor ontheffing wordt gevraagd in principe in aanmerking komt voor zo'n ontheffing. Is het antwoord negatief, dan wordt de ontheffing geweigerd (art. 3.24, lid 2 Wro). Is het antwoord positief, dan wordt volgens het derde lid van art. 3.24 Wro toepassing gegeven aan een procedure overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit betekent dat het ontwerpbesluit 6 weken ter inzage wordt gelegd en dat een ieder binnen die termijn een zienswijze kan indienen. Het college van burgemeester en wethouders beslissen binnen 4 weken na de termijn van terinzagelegging. De tijdelijke ontheffing treedt in de zevende week na bekendmaking van de tijdelijke ontheffing in werking.

Bij de toetsing is van belang dat er sprake is van een tijdelijke behoefte. Dat betekent dat in de motivering van het ontheffingsbesluit moet worden aangetoond dat na het verstrijken van de te stellen termijn er geen behoefte meer bestaat aan de voorziening die niet in het bestemmingsplan past. Onder de "oude WRO" ging het om de tijdelijkheid van de vrijstelling en niet om de tijdelijkheid van de behoefte. Dit is een wezenlijk verschil.

De tijdelijkheid van een vrijstelling kan bijvoorbeeld aangetoond worden met een huurcontract van 5 jaar met uitsluiting van een verlengingsmogelijkheid. Dit wordt bijvoorbeeld toegepast bij een asielzoekerscentrum. De tijdelijke behoefte voor een asielzoekerscentrum zal moeilijker aangetoond kunnen worden, omdat na het verstrijken van de termijn niet vaststaat dat er geen behoefte aan woonruimte voor asielzoekers meer is.

De gemeente dient te onderzoeken of sprake is van een tijdelijke behoefte (formele zorgvuldigheid). Zulks laat onverlet dat door de aanvrager voldoende aannemelijk behoort te zijn gemaakt dat het ook daadwerkelijk om een tijdelijke behoefte gaat door overlegging van concrete informatie en documentatie.

² Bijvoorbeeld in verband met belangen van natuur- en landschapsbehoud of de instandhouding van monumenten

Afgezien van bovenstaande beoordeling, dient in dit stadium ook een voorlopige belangenafweging plaats te vinden met betrekking tot de vraag of de tijdelijke afwijking in planologisch en stedenbouwkundig opzicht of anderszins aanvaardbaar is. Tevens dient te worden nagegaan of andere factoren aanleiding geven om de gevraagde medewerking niet te verlenen, waaronder een risico-inschatting met betrekking tot eventuele planschade.

Indien geen belemmerende factoren aanwezig zijn kan vervolgens toepassing te worden gegeven aan de procedure van art. 3.24, lid 3 Wro.

2.3.2. verdere procedure, besluitvorming, bezwaar en beroep

Gedurende de termijn van terinzageliggig kan een ieder zijn zienswijze omtrent de aanvraag kenbaar maken. Artikel 3.24, lid 3 Wro gaat er vervolgens vanuit dat binnen vier weken na afloop van deze termijn wordt beslist.

Met overeenkomstige toepassing van artikel 3.22, vierde lid Wro kunnen bij algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld die bij het verlenen van tijdelijke ontheffing in acht genomen moeten worden. Tevens kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de vormgeving, inrichting en beschikbaarstelling van de tijdelijke ontheffing.

Indien burgemeester en wethouders beslissen uitvoering te geven aan de voorgenomen tijdelijke ontheffing treedt de ontheffing in werking onverminderd het bepaalde in artikel 8.4, tweede lid Wro, met ingang van de zevende week na de dag waarop zij is bekendgemaakt.

Mocht de belanghebbende het niet eens zijn met de uitspraak van de rechtbank in de bodemzaak, dan kan hij/zij in hoger beroep gaan bij de Raad van State.

2.3.3. overdraagbaarheid tijdelijke ontheffing

In de Wro is expliciet geregeld dat de ontheffing overdraagbaar is, tenzij een wettelijke regeling zich daartegen verzet. De aanvrager van de ontheffing kan op verzoek de ontheffing op naam krijgen (artikel 4.2.1 Wro).

3. Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 bevat begripsbepalingen, zodat in de tekst een verkorte redactie kan worden gebruikt.

Artikel 2 bevat een weergave van de criteria waaraan een aanvraag om ontheffing wordt getoetst om te bepalen of de aanvraag in procedure gebracht zal worden.

In het **eerste lid** is onder a. tot uitdrukking gebracht dat de termijn waarvoor de ontheffing moet gelden niet langer dient te zijn, dan strikt noodzakelijk is te achten. Voorts is aangegeven dat daarin de tijd gedurende welke een eventueel bestaande afwijking reeds feitelijk bestaat moet worden meegerekend³.

Onder b. is vervolgens beschreven dat aanvrager voldoende gegevens dient over te leggen, bij gebreke waarvan geen toepassing zal worden gegeven aan het derde lid van art. 3.24 van de wet.

Indien sprake is van een toekomstige onzekere factor, kan het einde van de afwijking niet met zekerheid worden bepaald (onderdeel c.)

De ontheffing kan ook niet gelden als een tijdelijke voorziening in afwachting van een nadere definitieve regeling (oneigenlijke anticipatie); dit betreft het onderdeel d.

Met onderdeel e. wordt vermeden dat in ongewenste situaties een aanvraag zal worden gehonoreerd. Hetzelfde geldt indien een bestemmingsplan reeds een uitputtende regeling bevat; het kan niet de bedoeling zijn die met een omweg te ontgaan (sub f).

Voor de gevallen waarin ontheffing wordt gevraagd voor een voorziening ter tijdelijke huisvesting tijdens de bouw of verbouw van de eigen woning worden in het **tweede lid** nog een aantal aanvullende criteria genoemd. Daarbij gaat het erom zeker te stellen dat het in die gevallen gaat om een beperkte en bescheiden voorziening met als centrale kenmerken sober en doelmatig. In dit verband kan gewezen worden op de maximale oppervlaktemaat van 40 m² welke is opgenomen in de beleidsregels. In het Bouwbesluit 2003 zijn de minimale eisen voor nieuwbouw en bestaande bouw opgenomen. De volgende ruimtes moeten op grond van het Bouwbesluit aanwezig zijn. Eén woonkamer, één keuken, twee slaapkamers, één badkamer, één toilet en één berging. De minimale oppervlaktematen van deze ruimtes bij elkaar opgeteld komen uit op ca 40 m². Op grond hiervan willen wij deze maat voor de tijdelijke huisvesting aanhouden.

Tevens moet vaststaan dat aan het einde van de termijn de voorziening op eenvoudige wijze geheel ongedaan kan worden gemaakt, dan wel op eenvoudige wijze in overeenstemming met het bestemmingsplan kan worden gebracht.

Er wordt op gewezen dat op alle punten aan de van toepassing zijnde leden moet worden voldaan.

Artikel 3.

Dit artikel bevat de citeertitel.

³ K.W.H. Albert, "Grenzen aan de tijdelijke vrijstelling", in Ned. Staatscourant 23 januari 2004, p.3.

BIJLAGE I

Wet ruimtelijke ordening

Artikel 3.22

1. Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op de voorziening in een tijdelijke behoefte voor een bepaalde termijn ontheffing verlenen van een bestemmingsplan. De termijn kan ten hoogste vijf jaar belopen. Aan de ontheffing kunnen voorschriften worden verbonden.
2. Bij een bestemmingsplan kan de toepasselijkheid van dit artikel worden uitgesloten indien het belang ter bescherming waarvan een bepaalde bestemming in het plan is opgenomen zich niet verdraagt met een tijdelijke ontheffing als bedoeld in het eerste lid.
3. Na het verstrijken van de in het eerste lid genoemde termijn is degene aan wie de ontheffing is verleend of zijn rechtsopvolger onder algemene titel verplicht de met het bestemmingsplan strijdige situatie te zijner keuze hetzij in de oorspronkelijke toestand te herstellen hetzij met het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen.
4. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld die bij het verlenen van tijdelijke ontheffing in acht genomen moeten worden. Tevens kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de vormgeving, inrichting en beschikbaarstelling van de tijdelijke ontheffing.

Artikel 3.24

1. Burgemeester en wethouders beslissen binnen vier weken na ontvangst van de aanvraag voor een ontheffing als bedoeld in artikel 3.22 of 3.23 of toepassing zal worden gegeven aan het derde lid.
2. Als besloten wordt geen toepassing te geven aan het derde lid, wordt de ontheffing geweigerd.
3. Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing als bedoeld in artikel 3.22 of 3.23 is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat burgemeester en wethouders binnen vier weken na afloop van de termijn van terinzageligging beslissen. De kennisgeving van het ontwerpbesluit en van het besluit tot ontheffing, bedoeld in artikel 3.22 of 3.23, geschiedt tevens langs elektronische weg.
4. De ontheffing treedt, onverminderd het bepaalde in artikel 8.4, derde lid, in werking met ingang van de zevende week na de dag waarop zij is bekendgemaakt.

Besluit ruimtelijke ordening

Artikel 4.2.1

1. Een ontheffing als bedoeld in artikel 3.22 of 3.23, eerste lid, van de wet is overdraagbaar tenzij een wettelijke regeling zich daartegen verzet.
2. Door of namens burgemeester en wethouders, of in voorkomend geval gedeputeerde staten of Onze Minister, wordt de overdraagbare ontheffing op aanvraag van degene op wiens naam de ontheffing is gesteld of op aanvraag van zijn rechtverkrijgende op de naam van de rechtverkrijgende overgeschreven.

Bekendmaking

Beleidsregels ex artikel 3.22 Wro

Het college van Oisterwijk heeft beleidsregels vastgesteld voor het verlenen van ontheffingen als bedoeld in artikel 3.22 van de Wet op de ruimtelijke ordening.

Inhoud

De beleidsregels hebben betrekking op de toepassing van bevoegdheden door burgemeester en wethouders ter uitvoering van de artikelen 3.22 en 3.24 van de Wet op de ruimtelijke ordening. Op grond van deze wettelijke bepalingen zijn burgemeester en wethouders in principe bevoegd voor tijdelijke afwijkingen van een bestemmingsplan ontheffing te verlenen. Daarbij kan het gaan om een tijdelijk bouwwerk, maar ook om uitsluitend afwijkend gebruik of werken en werkzaamheden.

Ter inzage

De beleidsregels liggen vanaf 1 oktober 2008 voor iedereen ter inzage in de informatieruimte bij Voorlichting in het gemeentekantoor aan de Lind 44 te Oisterwijk.

Oisterwijk, 30 september 2008

Het college van Oisterwijk