Binnenplanse afwijking (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1, Wabo)

Het is mogelijk om van de bepalingen in vigerende planologische regelingen (bestemmingsplannen of verordeningen) af te wijken onder toepassing van de in deze regelingen opgenomen regels (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1, Wabo).

Er is strijd met artikel 19.2.2 van de bij het bestemmingsplan behorende regels. De afwijking betreft het bouwen van de souterrains, waar uitsluitend bestaande souterrains zijn toegestaan.

Wij geven hierbij toestemming om van de bepalingen van het bestemmingsplan af te wijken voor het bouwen van de souterrains.

Buitenplanse afwijking, kruimelgevallen (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2, Wabo)

De aanvraag valt in de categorie gevallen waarvoor op basis van artikel 4 van de bijlage II van het Besluit omgevingsrecht het mogelijk is om van de bepalingen van het bestemmingsplan af te wijken (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2, Wabo).

Er is strijd met artikel 19.2.1 van de bij het bestemmingsplan behorende regels. De afwijking betreft het bouwen van de aanbouwen buiten het bouwvlak.

Het stadsdeel voert het beleid om terughoudend om te gaan met het verlenen van medewerking aan aanvragen omgevingsvergunningen voor de realisatie van bijbehorende bouwwerken in tuinen die afwijken van het vigerende bestemmingsplan.
In de beleidsregels voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo is ruimte geboden om af te wijken van het bestemmingsplan voor ondergrondse bebouwing in combinatie met een bovengrondse uitbouw tot 2,5 meter gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel.
In onderhavig geval gaat het om een vergroting/realisatie van een kelder/souterrain en het maken van een uitbouw tot 4 meter vanaf de oorspronkelijke achtergevel.
Het beoogde plan is dus groter dan de ruimte die de beleidsregel voor ondergrondse bouwwerken aan de achterzijde biedt. Met de inwerkingtreding van het nieuwe Besluit omgevingsrecht per 1 november 2014 is het vergunningsvrij bouwen verruimd waardoor een nieuwe juridische en ruimtelijke werkelijkheid is ontstaan.
Onder bepaalde voorwaarden en condities mag tot 4 meter vanuit de oorspronkelijke achtergevel vergunningsvrij worden gebouwd. Deze verruiming kan in voorkomende gevallen gevolgen hebben voor wijze waarop de nog altijd geldende beleidsregels worden toegepast.
Onderhavig bouwwerk is niet vergunningsvrij omdat het niet op de grond staat maar tevens ondergronds is gelegen, alsmede omdat het bouwwerk uit twee bouwlagen met een verblijfsgebied bestaat, hetgeen niet past binnen het vergunningsvrije kader. Indien echter uitsluitend naar het te realiseren bovengrondse bouwvolume wordt gekeken heeft de onderhavige uitbouw geen negatievere gevolgen voor het open karakter van de tuin dan wel belangen van derden dan wanneer een uitbouw zou worden gerealiseerd die past binnen het vergunningsvrije kader.
In vergelijking met hetgeen vergunningsvrij gerealiseerd zou kunnen worden is de onderhavige uitbouw beter te noemen, omdat hierdoor functioneel en architectonisch beter wordt aangesloten wordt bij de bouwlagen van het hoofdgebouw. Daarnaast gaat het in het onderhavige geval niet om een binnentuin van een gesloten bouwblok waarin de behoud van openheid en groen het zwaarst weegt.
Bovendien is in de bestaande situatie ter plaatse van de voorziene uitbouw al sprake van een gebouwd terras en trap naar de tuin vanuit het souterrain, alsmede bebouwing in de vorm van een bestaande uitbouw.