



Onderwerp: Beleidsregel planologische afwijkingmogelijkheden
gemeente Overbetuwe 2012

Ons kenmerk: 12BWB00014

Burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe;

gelet op artikel 4:81 e.v. van de Algemene wet bestuursrecht;

gelet op artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;

b e s l u i t e n:

vast te stellen de

Beleidsregel planologische afwijkingmogelijkheden gemeente Overbetuwe 2012

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Deze beleidsregel verstaat onder:

1. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of in de bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

2. aansluitend terrein:

het terrein dat op grond van het bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt; dat kan een op de kaart van het bestemmingsplan aangegeven begrensd bouwvlak zijn, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten, of een begrensd bouwperceel, waarop een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

3. afhaalcentrum:

detailhandelsbedrijf in ter plaatse bereide etenswaren, zonder zitgelegenheid om de etenswaren te nuttigen;

4. afhankelijke woonruimte:

een bijbehorend bouwwerk bij een woning waarin mantelzorg gehuisvest is;

5. agrarisch bedrijf:

een bedrijf, dat is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden, fokken en/of africhten van dieren, inclusief pensionstallen als ondergeschikte nevenactiviteit;

6. ander gebouw:

een gebouw, geen woning zijnde, zoals een winkel, kantoor, schoolgebouw, bedrijfsgebouw of kerk;

7. antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;



8. bebouwde kom:

het gebied waarvoor de bebouwde komkaart van de Bouwverordening gemeente Overbetuwe bepalend is;

9. bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

10. bebouwingspercentage:

het percentage van gronden, nader bepaald in deze regels, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

11. bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

12. bedrijfsgebouw van lichte constructie:

een bedrijfsgebouw dat qua constructie vergelijkbaar is met een kas;

13. bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is;

14. bedrijfsvloeroppervlak (bvo):

de gezamenlijke vloeroppervlakte van verkoopruimten, magazijnen, werkplaats, opslagplaats, bergingen, kantoren en verblijfsruimten en de overige voor de bedrijfsuitoefening benodigde vloeroppervlakte;

15. begane grondvloer:

de vloer van een gebouw, niet zijnde een keldervloer, op het peilniveau;

16. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

17. bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

18. boogkas:

een transparante afdekking van gewassen, geen bouwwerk zijnde, met een hoogte van maximaal 1 meter;

19. bouwlaag:

een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een kelder en de ruimte(n) in de kap;

20. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandig bij elkaar horende bebouwing is toegelaten;

21. bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge deze regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

22. bouwwerk:

elke bouwconstructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;



23. bouwwijze:

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, te weten rijwoning, meergezinswoning, patio-woning, vrijstaande en dubbele woning, waarbij:

- a. onder een rijwoning wordt verstaan: een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd (de 'eindwoningen' van een blok van aaneengebouwde woningen worden als 'aaneengebouwd' worden aangemerkt);
- b. onder een meergezinswoning wordt verstaan: een gebouw, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
- c. onder een patio-woning wordt verstaan: een woning, waarvan de woonruimten zijn gelegen om een onbebouwde onoverdekte ruimte;
- d. onder een dubbele woning wordt verstaan: een woning, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
- e. onder een vrijstaande woning wordt verstaan: een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;

24. café:

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar-dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteiten het verstrekken van kleinere etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid en/of de verhuur van zaaltjes voor feesten en partijen;

25. carport:

een overdekte stallingsruimte die dient als stallingsplaats voor een motorvoertuig, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door gebouwen en/of ondersteuning van het dak;

26. dakkapel:

een uitbouw op een hellend dakvlak;

27. dakopbouw:

een toevoeging aan de bouwmasse door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert;

28. detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en waarbij een showroom en/of verkoopruimte ter plaatse aanwezig is; horeca-activiteiten worden hieronder niet begrepen;

29. detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals: verkoop van auto's, boten, caravans, motoren, landbouwwerktuigen en -machines, aanhangwagens, grove bouwmaterialen, keukens, sanitair en woninginrichting waaronder meubels;

30. discotheek/bar-dancing:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormt;



31. erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

32. erfafscheiding:

schuttingen, muren, terrasschermen en andere gebouwde verticale afscheidingen;

33. erotisch getinte horeca:

- a. een horecabedrijf dat tot doel heeft het daarbinnen doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard en tevens het bedrijfsmatig ten behoeve van verbruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;
- b. hoewel niet horeca in de strikte zin betreffend, vallen onder dit begrip tevens een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

34. evenement:

een georganiseerde gebeurtenis, (openlucht)manifestatie, (thema-)dag of -week in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak;

35. gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden (twee of meer wanden die tot de constructie behoren) omsloten ruimte vormt;

36. grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering volledig of nagenoeg volledig is gericht op het gebruik maken van grond als productiemiddel;

37. groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

38. hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

39. hotel/motel:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse;

40. horecabedrijf:

- a. een bedrijf, gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bieden van nachtverblijf;
- b. de horecabedrijven zijn in drie categorieën te onderscheiden:
 - i. **horeca-categorie 1:** vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden, (alcoholische) dranken en/of logies worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonduren plaatsvindt, zoals een café, restaurant, hotel en pension;
 - ii. **horeca-categorie 2:** vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de avonduren plaatsvindt, zoals een lunchroom, broodjeszaak, ijssalon, cafetaria, snackbar, afhaalcentrum, automatiek;
 - iii. **horeca-categorie 3:** vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonduren plaatsvindt, een aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals bar-dancings, discotheken, nachtclubs, alsmede horeca met zaalaccommodatie;



41. huishouden:

een persoon of vaste groep personen die gezamenlijk en bestendig, voor onbepaalde tijd samenwonen;

42. internet- en webwinkel:

verkoop van goederen uitsluitend via internet waarbij ter plaatse geen uitstalling en geen verkoop van goederen plaatsvindt;

43. kamerverhuurbedrijf:

het geheel van onzelfstandige woonruimten die bedrijfsmatig wordt verhuurd aan derden; hiervan is sprake als een substantieel inkomen wordt verworven met de bedrijfsmatige activiteit en minimaal 60% van de oppervlakte van het hoofdgebouw wordt benut ten behoeve van kamerverhuur;

44. kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi) overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen/het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

45. kas:

een gebouw waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander licht doorlatend materiaal ten behoeve van het kweken van vruchten, bloemen en/of planten, zoals een schuurkas en een permanente boog-/tunnelkas;

46. kelder:

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,50 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen; bij 'bebouwing in geaccidenteerd terrein' gelegen beneden peil;

47. maatschappelijk:

voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs, sport- en gymnastieklokalen, (kinder)dagopvang, opvoeding, cultuur, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid;

48. mantelzorg:

het bieden van aantoonbare tijdelijke zorg in een woning aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

49. nutsvoorziening:

voorziening ten behoeve van algemeen nut in ruime zin zoals: voorzieningen/installaties ten behoeve van gas, water en elektriciteit, signaalverdeling, telecommunicatieverkeer, waterzuivering, waterbeheersing, waterhuishouding, vuil- en afvalverwerking, compostering, wijkverwarming, milieuvoorzieningen, e.d.;

50. ondergeschikte bouwdelen:

bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen, dakoverstekken, balkons, trappen en liftschachten;

51. ondersteunende horeca:

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren;

52. overkapping:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde met één dakvlak en met maximaal één gesloten wand;



53. pension:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan logerende gasten;

54. pergola:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een open constructie van twee of meer palen, die onderling met elkaar verbonden zijn;

55. prostitutie:

het zich tegen vergoeding beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander;

56. publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksaantrekkelijk zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

57. recreatieve voorziening:

een kleinschalige, niet-bedrijfsmatige voorziening ten behoeve van de woonfunctie met een dagrecreatief karakter, zoals zwembad, tennisbaan en golfafslagplaats;

58. regenkap:

een bouwwerk met een hoogte van maximaal 4 m en bestemd voor de bescherming van gewassen tegen neerslag;

59. seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang als zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parencub of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

60. teeltondersteunende voorzieningen:

voorzieningen, anders dan een kas, die door grondgebonden agrarische bedrijven toegepast worden om de teelt van fruit, bomen, groente of potplanten te bevorderen en te beschermen;

61. verdieping(en):

de bouwlaag respectievelijk bouwlagen die boven de begane grondbouwlaag gelegen is/zijn;

62. voorgevel:

de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw, gekeerd naar de weg of het openbaar gebied;

63. voorgevellijn

de denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een bouwwerk loopt;

64. voorgevelrooilijn:

de begrenzing van het bouwvlak, waarop de voorgevels van het hoofdgebouw zijn georiënteerd, of, voorzover op de kaart een voorgevelrooilijn is aangeduid, de op de kaart aangeduide voorgevelrooilijn, alsmede het verlengde daarvan;

65. Wmo:

de Wet maatschappelijke ondersteuning;

66. woning:

een complex van ruimten inclusief aan- en uitbouwen, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;

67. zaalaccommodatie:

een bedrijf dat als hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van gelegenheid tot het houden van bruiloften, feesten en partijen, alsmede tot het houden van congressen, conferenties en andere vergaderingen en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;



68. (zakelijke) dienstverlening:

dienstverlening door een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksgerichte functie, zoals wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, postkantoor, telefoon-/telegraaf-/ telexdienst, makelaarskantoor, fotootelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, reparatiebedrijf voor muziekinstrumenten, cateringbedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven;

69. zone bijbehorende bouwwerken:

een als zodanig op de kaart aangegeven gebied (zie bijlage 1).

Artikel 2 Algemene afweging

Het college van burgemeester en wethouders kan een vergunning alleen verlenen als een aanvraag voldoet aan de in artikel 5 tot en met 14 van deze beleidsregel genoemde gevallen, met dien verstande dat de vergunning niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van woon- en leefmilieu van de omgeving alsmede van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Hierbij mogen in ieder geval de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig worden beperkt.

Artikel 3 Uitzondering toepassingsbereik

Deze beleidsregel is niet van toepassing als de activiteit plaatsvindt in, aan, op of bij een bouwwerk, dat in strijd met artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt gebruikt, met uitzondering van het gebruik overeenkomstig een toekomstige nog aan de grond te geven bestemming.

Artikel 4 Anticiperen op in voorbereiding zijnde bestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders kan eveneens een vergunning verlenen als een aanvraag niet voldoet aan de in artikel 5 tot en met 14 van deze beleidsregel genoemde gevallen, maar wel voldoet aan het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, mits er gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan tegen de betreffende regels geen zienswijze is ingediend.

Hoofdstuk 2 Bijzondere bepalingen**Artikel 5 Woningen****5.1 Woningen binnen de bebouwde kom****5.1.1 Bijbehorend bouwwerk**

Het college van burgemeester en wethouders kan vergunning verlenen voor een bijbehorend bouwwerk bij een woning, met uitzondering van monumenten, binnen de bebouwde kom, met dien verstande dat:



- a. ondergrondse gebouwen (kelders) uitsluitend zijn toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 meter mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds;
- b. bijbehorende bouwwerken voorts aan het volgende moeten voldoen:

woning- type	Bouwtype	Max. goot- hoogte	Max. bouw- hoogte	Max. opp. zone bijbe- horende bouwwerke n ≤ 500 m ²	Max. Opp. zone bij- behorende bouwwerken ≥ 500 m ²	Aanvullende eisen
Vrijstaand - Dubbel	Bijbehorende bouwwerken (exc. carport)	3,3 m	5 m	100 m ²	120 m ²	- enkel binnen de 'zone bijbehorende bouwwerken' - 'zone bijbehorende bouwwerken' max 50% bebouwd; - 'zone bijbehorende bouwwerken' max 70% bebouwd bij hoekpercelen, mits de naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant vanaf de voorgevelrooilijn tot de achterste perceelsgrens ten minste 4 m breder is dan het bouwvlak. Hiertoe wordt advies ingewonnen over de ruimtelijke kwaliteit en stedenbouw.
	Bijbehorende bouwwerken buiten bouwvlak en 'zone bijbehorende bouwwerken' (erkers)	4 m	4 m	6 m ²	6 m ²	- diepte max. 1,5 m - breedte max. 60% van de voorgevel
	Carport	3,3 m	3,3 m	30 m ²	30 m ²	- min 3 m achter de voorgevel
Rijen	Bijbehorende bouwwerken (excl. carport)	3,3 m	3,3 m	100 m ²	120 m ²	- enkel binnen de 'zone bijbehorende bouwwerken' - 'zone bijbehorende bouwwerken' max 50% bebouwd; - 'zone bijbehorende bouwwerken' max 70% bebouwd bij hoekpercelen, mits het naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijerf vanaf de voorgevelrooilijn tot de achterste perceelsgrens ten minste 4 m breder is dan het bouwvlak. Hiertoe wordt advies ingewonnen over de ruimtelijke kwaliteit en stedenbouw. - bij eindwoningen mag de bouwhoogte 5 m bedragen, mits het perceel vanaf de voorgevelrooilijn tot de achterste perceelsgrens ten minste 3 m breder is dan het bouwvlak.
	Bijbehorende bouwwerken buiten bouwvlak en 'zone bijbehorende bouwwerken' (erkers)	4 m	4 m	6 m ²	6 m ²	- diepte max. 1,5 m - breedte max. 60% van de voorgevel
	Carport	3,3 m	3,3 m	30 m ²	30 m ²	- min 3 m achter de voorgevel
Meergezins	Bijbehorende bouwwerken buiten bouwvlak (excl. carport)	3,3 m	3,3 m	25 m ²	25 m ²	- enkel binnen 'zone bijbehorende bouwwerken' - enkel voor meergezinswoningen gesitueerd op de begane grond - min. 25 m ² onbebouwd - 'zone bijbehorende bouwwerken' max 50% bebouwd
	Carport	3,3 m	3,3 m	20 m ²	20 m ²	- enkel binnen 'zone bijbehorende bouwwerken' - min. 25 m ² onbebouwd - 'zone bijbehorende bouwwerken' max 50% bebouwd
Patio	Vrijstaande bijbehorende bouwwerken (excl. carport)	3,3 m	5 m	100 m ²	120 m ²	- 'zone bijbehorende bouwwerken' max 50% bebouwd
	Bijbehorende bouwwerken buiten bouwvlak en 'zone bijbehorende bouwwerken' (erkers)	4 m	4 m	6 m ²	6 m ²	- diepte max. 1,5 m; - breedte max. 60% van de voorgevel.
	Carport	3,3 m	3,3 m	30 m ²	30 m ²	- min 3 m achter de voorgevel.



5.1.2 Een uitbreiding van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak

Het college van burgemeester en wethouders kan vergunning verlenen voor een uitbreiding van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak met dien verstande dat:

- a. de uitbreiding plaats vindt binnen de 'zone bijbehorende bouwwerken';
- b. de goot- en bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw niet worden overschreden;
- c. de vergunning niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Hiertoe wordt advies ingewonnen over de ruimtelijke kwaliteit en stedenbouw.

5.1.3 Dakkapel of dakopbouw

Het college van burgemeester en wethouders kan vergunning verlenen voor een dakkapel of dakopbouw, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte maximaal toegestaan op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan plus 10% niet mag worden overschreden;
- b. de vergunning niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Hiertoe wordt advies ingewonnen over de ruimtelijke kwaliteit.

5.1.4 Bijbehorend bouwwerk voor Wmo-behoefte

Het college van burgemeester en wethouders kan vergunning verlenen voor een bijbehorend bouwwerk voor een Wmo-behoefte bij een woning, met uitzondering van monumenten, binnen de bebouwde kom, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte niet meer dan 75 m² bedraagt;
- b. de afstand tot de voorgevel van de woning minimaal 3 meter bedraagt;
- c. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 meter bedraagt.

5.1.5 Intrekken vergunning bijbehorend bouwwerk voor Wmo-behoefte

Het college van burgemeester en wethouders trekt de vergunning, als bedoeld in artikel 5.1.2 van deze beleidsregel, in, als de ten tijde van het verlenen van de vergunning bestaande Wmo-behoefte niet meer aanwezig is.

5.1.6 Bijbehorend bouwwerk bij een monument

Het college van burgemeester en wethouders kan vergunning verlenen voor een bijbehorend bouwwerk bij een woning, aangewezen als monument, met dien verstande dat de vergunning niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Hiertoe wordt advies ingewonnen over de ruimtelijke kwaliteit en stedenbouw.

5.2 Woningen buiten de bebouwde kom

5.2.1 Bijbehorend bouwwerk

Het college van burgemeester en wethouders kan vergunning verlenen voor een bijbehorend bouwwerk bij een woning, met uitzondering van monumenten, buiten de bebouwde kom, met dien verstande dat:

- a. voor bijbehorende bouwwerken hierbij geldt dat:
 1. ondergrondse gebouwen (kelders) uitsluitend zijn toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 meter mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds;
 2. bijbehorende bouwwerken voorts aan het volgende moeten voldoen:



Bouwtype	Max. Goot-hoogte	Max. Bouw-hoogte	Max. Oppervlakte	Aanvullende eisen
Aangebouwde bijbehorende bouwwerken (excl. carport)	3,3 m	5 m		<ul style="list-style-type: none"> - enkel binnen 'zone bijbehorende bouwwerken' - 'zone bijbehorende bouwwerken' max 50% bebouwd - inhoud max. 450 m³ indien inhoud bestaande woning kleiner dan of gelijk aan 450 m³ - inhoud max. 600 m³ indien inhoud bestaande woning groter dan 450 m³ maar kleiner dan 600 m³ - als de inhoud van de woning groter dan 450 respectievelijk 600 m³ wordt, wordt advies ingewonnen over de ruimtelijke kwaliteit en stedenbouw. Hierbij bedraagt de inhoud max. 800 m³.
Vrijstaande bijbehorende bouwwerken (excl. carport)	3,3 m	5 m	120 m ²	<ul style="list-style-type: none"> - enkel binnen 'zone bijbehorende bouwwerken' - op maximaal 20 meter van de woning - zone bijgebouwen max 50% bebouwd - als de oppervlakte van het bijbehorende bouwwerk groter is dan 90 m² wordt advies ingewonnen over de ruimtelijke kwaliteit en stedenbouw.
Bijbehorende bouwwerken buiten bouwvlak en 'zone bijbehorende bouwwerken' (erkers)	4 m	4 m	6 m ²	<ul style="list-style-type: none"> - diepte max. 1,5 m - breedte max. 60% van de voorgevel
Carport	3,3 m	3,3 m	30 m ²	<ul style="list-style-type: none"> - min. 3 m achter de voorgevel - op maximaal 20 meter van de woning

5.2.2 Dakkapel of dakopbouw

Het college van burgemeester en wethouders kan vergunning verlenen voor een dakkapel of dakopbouw, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte maximaal toegestaan op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan plus 10% niet mag worden overschreden;
- b. de vergunning niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Hiertoe wordt advies ingewonnen over de ruimtelijke kwaliteit.

5.2.3 Bijbehorend bouwwerk voor Wmo-behoefte

Het college van burgemeester en wethouders kan vergunning verlenen voor een bijbehorend bouwwerk voor een Wmo-behoefte bij een woning, met uitzondering van monumenten, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte niet meer dan 75 m² bedraagt;
- b. de afstand tot de voorgevel van de woning minimaal 3 meter bedraagt;
- c. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 meter bedraagt.

5.2.4 Intrekken vergunning bijbehorend bouwwerk voor Wmo-behoefte

Het college van burgemeester en wethouders trekt de vergunning, als bedoeld in artikel 5.2.3 van deze beleidsregel, in, als de ten tijde van het verlenen van de vergunning bestaande Wmo-behoefte niet meer aanwezig is.

5.2.5 Bijbehorend bouwwerk bij een monument

Het college van burgemeester en wethouders kan vergunning verlenen voor een bijbehorend bouwwerk bij een woning, aangewezen als monument, buiten de bebouwde kom, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte niet meer dan 120 m² bedraagt;
- b. de vergunning niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Hiertoe wordt advies ingewonnen over de ruimtelijke kwaliteit en stedenbouw.



Artikel 6 Andere gebouwen

6.1 Andere gebouwen binnen de bebouwde kom

Het college van burgemeester en wethouders kan vergunning verlenen voor een bijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde kom, met dien verstande dat de vergunning niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Hiertoe wordt advies ingewonnen over de ruimtelijke kwaliteit en stedenbouw.

6.2 Andere gebouwen buiten de bebouwde kom

Het college van burgemeester en wethouders kan vergunning verlenen voor een bijbehorend bouwwerk buiten de bebouwde kom, met dien verstande dat de bouwhoogte van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie niet meer bedraagt dan 7,7 meter.

Artikel 7 Gebouw voor infrastructurele of openbare voorziening

Het college van burgemeester en wethouders kan vergunning verlenen voor een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening.

Artikel 8 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

8.1 Bouwwerk, geen gebouw zijnde bij woningen, zoals speeltoestellen en zwembaden

Het college van burgemeester en wethouders kan vergunning verlenen voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zoals speeltoestellen en zwembaden, met dien verstande dat:

- a. het bouwwerk is gelegen in de 'zone bijbehorende bouwwerken';
- b. de afstand tot de zijdelingse en de achterste perceelsgrens minimaal 1 meter bedraagt;
- c. het bruto-oppervlak niet meer dan 30 m² bedraagt met uitzondering van zwembaden waarvan het bruto-oppervlak niet meer 50 m² mag bedragen;
- d. de hoogte gemeten vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 3,5 meter bedraagt met uitzondering van zwembaden waarvan de hoogte gemeten vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 1 meter mag bedragen, én
- e. het bebouwingspercentage van de 'zone bijbehorende bouwwerken' niet meer dan 50% bedraagt.

8.2 Erfafscheiding

Het college van burgemeester en wethouders kan vergunning verlenen voor een erfafscheiding, met dien verstande dat:

- a. de hoogte gemeten vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 1 meter bedraagt als de erfafscheiding wordt geplaatst voor de voorgevellijn, én
- b. de hoogte gemeten vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 2 meter bedraagt als de erfafscheiding wordt geplaatst achter de voorgevellijn.

8.3 Ondergeschikt bouwdeel

Het college van burgemeester en wethouders kan vergunning verlenen voor een ondergeschikt bouwdeel, met dien verstande dat:

- a. overschrijding van het bouwvlak is toegestaan, mits het bouwdeel een diepte heeft van maximaal 1,5 meter;
- b. de hoogte gemeten vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 10 meter bedraagt.



8.4 Bouwwerk, geen gebouw zijnde, zoals speeltoestellen op openbare speelterreinen, geluidsschermen, lichtmasten, vlaggenmasten, (beeldende) kunstwerken en 'jongeren ontmoetingsplekken'

Het college van burgemeester en wethouders kan vergunning verlenen voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zoals speeltoestellen op openbare speelterreinen, geluidsschermen, lichtmasten, vlaggenmasten, (beeldende) kunstwerken en 'jongeren ontmoetingsplekken', met dien verstande dat:

- a. het bruto-oppervlak niet meer dan 50 m² bedraagt, met uitzondering van 'jongeren ontmoetingsplekken' waar het bruto-oppervlakte niet meer dan 25 m² mag bedragen;
- b. de hoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en beeldende kunstwerken niet meer dan 10 meter mag bedragen, waarbij voor beeldende kunstwerken hoger dan 5 meter een advies over de ruimtelijke kwaliteit en stedenbouw wordt ingewonnen;
- c. de hoogte van 'jongeren ontmoetingsplekken' niet meer dan 3,5 meter mag bedragen;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde niet meer dan 5 meter mag bedragen;
- e. 'jongeren ontmoetingsplekken' de verkeersveiligheid niet in gevaar mogen brengen.

8.5 Bouwwerk, geen gebouw zijnde, zoals reclame-uitingen

Het college van burgemeester en wethouders kan vergunning verlenen voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zoals reclame-uitingen, met dien verstande dat:

- a. de reclame-uiting betrekking heeft op activiteiten die op hetzelfde perceel plaatsvinden als waar de reclame-uiting geplaatst wordt, met dien verstande dat reclame-uitingen bij 'aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten' en 'publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis' niet zijn toegestaan;
- b. vrijstaande reclamezuilen alleen zijn toegestaan op een bedrijventerrein, waarbij:
 1. de hoogte gemeten vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 7,5 meter mag bedragen;
 2. de breedte niet meer dan 1 meter mag bedragen, én
 3. plaatsing in de directe nabijheid van de entree van het gebouw moet geschieden.

Artikel 9 Antenne-installatie

Het college van burgemeester en wethouders kan, met inachtneming van de 'Beleidsnota zendinstallaties en antennemasten', voor een antenne-installatie ten behoeve van mobiele telecommunicatie vergunning verlenen.

Artikel 10 Installatie bij glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling

Het college van burgemeester en wethouders kan vergunning verlenen voor een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling, met dien verstande dat het bouwwerk is gelegen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

Artikel 11 Installatie bij agrarisch bedrijf voor opwekking duurzame energie

Het college van burgemeester en wethouders kan vergunning verlenen voor een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd, met dien verstande dat het bouwwerk is gelegen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.



Artikel 12 Evenement

Het college van burgemeester en wethouders kan vergunning verlenen voor het gebruik van gronden of bouwwerken ten behoeve van een evenement, met dien verstande dat:

- a. de aan te brengen voorzieningen van tijdelijke aard zijn, hetgeen betekent dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen en/of ingrepen, én
- b. er voldoende parkeerplaatsen al dan niet op eigen terrein aanwezig zijn.

Artikel 13 Gebruik van bouwwerken

13.1 Gebruiksverandering van en bij een woning

13.1.1 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten en publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

Het college van burgemeester en wethouders kan vergunning verlenen voor een gebruiksverandering van een woning binnen de bebouwde kom ten behoeve van 'aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten' en voor 'publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis', met dien verstande dat:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond en verdiepingen) met in begrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, tevens de bewoner van de woning is, waarbij de bewoner eventueel wel personeel in dienst mag hebben;
- c. het gebruik niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. er geen detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit én in verband met de activiteit.

13.1.2 Mantelzorg

Het college van burgemeester en wethouders kan vergunning verlenen voor een gebruiksverandering van een bijbehorend bouwwerk bij een woning binnen de bebouwde kom ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. duidelijk is wie de zorgbehoevende(n) is (zijn);
- c. er gebruik wordt gemaakt van één in-/uitrit door zowel verzorger als zorgbehoevende(n);
- d. de bereikbaarheid voor (aanleg van) algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen en voor hulpdiensten gewaarborgd blijft;
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- f. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte niet meer dan 75 m² mag bedragen;
- g. er geen zelfstandige woning ontstaat.

13.1.3 Intrekken vergunning mantelzorg

Het college van burgemeester en wethouders trekt de vergunning, als bedoeld in artikel 13.1.2 van deze beleidsregel, in, als de ten tijde van het verlenen van de vergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.



13.1.4 Gezinsvervangende tehuizen

Het college van burgemeester en wethouders kan vergunning verlenen voor een gebruiksverandering bij een woning binnen de bebouwde kom ten behoeve van 'gezinsvervangende tehuizen', met dien verstande dat:

- a. er sprake moet zijn van een huishouden;
- b. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
- c. het gebruik niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse.

13.2 Gebruiksverandering van een ander gebouw

Het college van burgemeester en wethouders kan vergunning verlenen voor een gebruiksverandering van een ander gebouw eventueel met bijhorende bedrijfswoning binnen de bebouwde kom, met dien verstande dat:

- a. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkelingen en de parkeerbalans;
- b. maatschappelijke voorzieningen op een bedrijventerrein uitsluitend zijn toegestaan daar waar op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan maximaal bedrijven uit milieucategorie 1 en/of 2 zijn toegestaan;
- c. er geen sprake is van een detailhandelsbedrijf op een bedrijventerrein, waarbij:
 1. internet- en webwinkels wel zijn toegestaan;
 2. detailhandel in volumineuze goederen uitsluitend is toegestaan op een bedrijventerrein, met dien verstande dat op het bedrijventerrein in Elst geldt dat deze functie uitsluitend is toegestaan ten noorden van de Eisenhowerplas, welk gebied gearceerd is aangegeven op de bij deze beleidsregel behorende bijlage 2;
- d. zelfstandige kantoren op het bedrijventerrein in Elst uitsluitend zijn toegestaan aan de Nieuwe Aamsestraat;
- e. er geen sprake is van een horecagelegenheid, discotheek of bar-dancing op een bedrijventerrein, én
- f. er geen sprake is van erotisch getinte horeca of prostitutie.

Artikel 14 Gebruik recreatiewoning

Het college van burgemeester en wethouders kan vergunning verlenen voor het gebruiken van een recreatiewoning ten behoeve van bewoning.

Hoofdstuk 3 Slotbepalingen

Artikel 15 Intrekking oude regeling

De Beleidsregel planologische afwijkingmogelijkheden gemeente Overbetuwe 2010, zoals vastgesteld bij besluit van 28 september 2010, wordt ingetrokken.

Artikel 16 Overgangsrecht

De Beleidsregel planologische afwijkingmogelijkheden gemeente Overbetuwe 2010, zoals deze gold vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze beleidsregel blijft van toepassing op een aanvraag om vergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a., sub 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor zover het verzoek daartoe is ingediend vóór 26 april 2012.

Artikel 17 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op 26 april 2012.

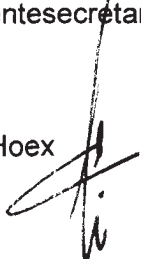
Artikel 18 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel planologische afwijkingmogelijkheden gemeente Overbetuwe 2012.

Aldus besloten in de vergadering van 17 april 2012.

Het college van burgemeester en wethouders,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

T.M.M. Hoex



E. Tuijnman



Algemene toelichting

Als een aanvraag om een omgevingsvergunning niet voldoet aan de regels van het geldende bestemmingsplan en de afwijkingmogelijkheden in het bestemmingsplan ook geen uitkomst bieden, moet de aanvraag getoetst worden aan de voorwaarden in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Voldoet een aanvraag aan deze voorwaarden dan is een buitenplanse afwijking mogelijk. De voorliggende beleidsregel is een aanvulling op de in artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht gegeven voorwaarden.

In de artikelen 1 tot en met 5 van deze beleidsregel is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de 'Standaardregeling bestemmingsplannen'. Deze standaardregeling vormt namelijk het uitgangspunt voor alle nieuwe bestemmingsplannen voor de verschillende kernen in de gemeente Overbetuwe.

Artikelsgewijze toelichting

De begripsomschrijvingen in artikel 1 zijn grotendeels overgenomen uit de 'Standaardregeling bestemmingsplannen'. De begripsomschrijvingen zijn verder aangevuld met begrippen uit artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor). Dit betekent dat in zowel de nieuwe bestemmingsplannen als in deze beleidsregel grotendeels dezelfde begripsomschrijvingen worden gehanteerd.

Artikel 2 behelst de algemene afweging in het kader van deze beleidsregel. Deze afweging moet plaatsvinden naast de toets aan de voorwaarden onder artikelen 3 tot en met 14. Op grond van vaste jurisprudentie moeten bij een belangenafweging immers alle bij het besluit betrokken belangen van omwonenden in aanmerking worden genomen. Voor het bepalen van het gewicht aan diverse belangen, komt betekenis toe aan de aard van de afwijking van de regels die door de afwijking mogelijk wordt gemaakt en, meer in het bijzonder, aan de mate waarin de belangen van de omwonenden bij de afwijking zijn betrokken. Door het opnemen van deze algemene afweging worden betrokken belangen van omwonenden in aanmerking genomen.

In artikel 3 is bepaald dat de beleidsregel niet van toepassing is als de activiteit plaatsvindt in, aan, op of bij een bouwwerk dat in strijd met artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt gebruikt. Hiermee wordt voorkomen dat deze bouwwerken naar aard en omvang wordt vergroot. Deze uitzondering is niet van toepassing op activiteiten waarvan het gebruik overeenkomstig een toekomstige nog aan de grond te geven bestemming is.

In artikel 4 wordt de mogelijkheid geboden om te anticiperen op een in voorbereiding zijnd bestemmingsplan. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld een nieuw bestemmingsplan voor de kernen of het buitengebied. Voorwaarde is wel dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en tegen de regels waarop wordt vooruitgelopen geen zienswijze is ingebracht. Op dat moment is er namelijk concreet zicht op dat deze regels binnen afzienbare tijd in werking zullen treden.

De bouwmogelijkheden voor woningen binnen en buiten de bebouwde kom, verwoord in artikel 5.1 en 5.2 van deze beleidsregel, zijn eveneens gebaseerd op de 'Standaardregeling bestemmingsplannen'. Dit betekent dat per geval de 'zone bijbehorende bouwwerken' vastgesteld moet worden. De 'zone bijbehorende bouwwerken' wordt vastgesteld op grond van de 'basisregels zone bijbehorende bouwwerken' (zie bijlage 1). Hierbij is het uitgangspunt dat de 'zone bijbehorende bouwwerken' strak om de hoofdbebouwing ligt. Zodra de 'zone bijbehorende bouwwerken' is vastgesteld, kan getoetst worden aan de bouwregels. In de bouwregels zitten



meerdere aanvullende eisen. De onderstaande aanvullende eisen zijn naar aanleiding van meerdere, ruimtelijk-stedenbouwkundig aanvaardbare aanvragen toegevoegd aan deze beleidsregel.

Hoekpercelen worden aan de voor- en zijkant begrensd door openbaar toegankelijk gebied. In sommige gevallen, waar een breed zijerf naar het openbaar toegankelijk gebied is gekeerd, worden de bouwmogelijkheden onevenredig beperkt. Daarom mag bij hoekpercelen de 'zone bijbehorende bouwwerken' voor maximaal 70% worden bebouwd. Voorwaarden zijn wel dat het naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijerf vanaf de voorgevelrooilijn tot de achterste perceelsgrens ten minste 4 meter breder is dan het bouwvlak en het verzoek ruimtelijk-stedenbouwkundig wordt beoordeeld.

Eindwoningen van een blok rijwoningen worden standaard getypeerd tot rijwoningen, waarbij de maximaal toegestane hoogte voor een bijbehorend bouwwerk 3,3 meter bedraagt. In veel gevallen is de eindwoning identiek aan een dubbele woning, waarbij de maximaal toegestane hoogte voor een bijbehorend bouwwerk 5 meter bedraagt. Daarom wordt bij eindwoningen een hoogte van maximaal 5 meter toegestaan. Voorwaarde is wel dat het perceel vanaf de voorgevelrooilijn tot de achterste perceelsgrens ten minste 3 meter breder is dan het bouwvlak.

In de recente bestemmingsplannen voor de kernen is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor een uitbreiding van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak. Hiermee worden de bouwmogelijkheden voor de kernen met de oudere bestemmingsplannen verder gelijk getrokken met de kernen waar reeds een nieuw bestemmingsplan van toepassing is.

In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied' bedraagt de maximaal toegestane oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken maximaal 90 m². Tevens is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor een oppervlakte van maximaal 120 m² aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Hieraan is de voorwaarde gekoppeld dat een advies ruimtelijke kwaliteit en stedenbouw noodzakelijk. In deze beleidsregel wordt deze afwijkingsbevoegdheid vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied' opgenomen.

De algemene regels gelden niet voor monumenten. In de situatie waarin sprake is van een monument moet maatwerk worden geleverd op basis van de specifieke waarden van het betreffende pand. Soms is dat het gehele pand, soms alleen de voorgevel of andere op het perceel aanwezige bouwwerken. Deze waarden kunnen door een aanbouw of situering van gebouwen aangetast worden. Om dit te voorkomen moet per geval advies worden ingewonnen bij een stedenbouwkundige en de commissie ruimtelijke kwaliteit.

Verder wordt een uitzondering gemaakt voor een bijbehorend bouwwerk voor een Wmo-behoefte. Hiervoor gelden de bepalingen uit artikel 4 van bijlage II van het Bor. Deze zijn aangevuld met de bepalingen dat de hoogte niet meer dan 3,5 meter mag bedragen en de afstand tot de voorgevel van de woning minimaal 3 meter moet bedragen. Hiermee wordt de ondergeschiktheid ten opzichte van de woning gewaarborgd.

Een bijbehorend bouwwerk voor een Wmo-behoefte voorziet meestal in een tijdelijke behoefte. Echter de tijdelijke behoefte kan meestal niet worden aangetoond op meerdere objectieve en concrete criteria. Een tijdelijke ontheffing is daarom niet mogelijk. Als de behoefte aan de voorziening niet meer aanwezig is, wordt de ontheffing ingetrokken. Voorziet de Wmo-behoefte in een permanent bijbehorend bouwwerk dan moet getoetst worden aan artikel 5.1.1 als het



bijbehorende bouwwerk binnen de bebouwde kom ligt en aan artikel 5.2.1 als het bijbehorend bouwwerk buiten de bebouwde kom ligt.

De goothoogte wordt in de nieuwe bestemmingsplannen vanaf peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel gemeten. Doordat de planwetgever bij het bepalen van de goothoogte ondergeschikte bouwdelen niet heeft uitgesloten, zoals zij dat wel heeft gedaan bij het bepalen van de bouwhoogte, moet worden aangenomen dat dakkapellen en dakopbouwen meegenomen moeten worden bij het bepalen van de goothoogte van een bouwwerk.

Op grond van jurisprudentie mag worden aangenomen dat dakkapellen en dakopbouwen over niet meer dan de helft van de breedte van het dakvlak aangemerkt kunnen worden als ondergeschikte bouwdelen en daarmee dus niet bepalend zijn voor de goothoogte van een gebouw. Dakkapellen en dakopbouwen breder dan de helft van het dakvlak zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om deze dakkapellen en dakopbouwen toch mogelijk te maken, kan worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Echter bij elk geval moet een advies over de ruimtelijke kwaliteit worden ingewonnen.

Artikel 6.1 heeft betrekking op bijbehorende bouwwerken bij andere gebouwen binnen de bebouwde kom. Het kan om forse uitbreidingen gaan. Daarom is bepaald dat de vergunning niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu van de omgeving. Zo wordt voorkomen dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen onevenredig worden beperkt. De vergunning mag evenmin leiden tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom moet bij elk geval een ruimtelijk-stedenbouwkundig advies worden ingewonnen.

Artikel 6.2 is overgenomen van artikel 4 van bijlage II van het Bor. Deze bouwmogelijkheid is ruimtelijk gezien van ondergeschikte aard. Voor kassen en bedrijfsgebouwen van lichte constructie is in artikel 4 van bijlage II van het Bor geen maximale bouwhoogte opgenomen. In deze beleidsregel is hiervoor een maximaal toegestane bouwhoogte opgenomen. De ruimtelijke uitstraling wordt hierdoor beperkt. Deze bouwhoogte is overgenomen uit het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Artikel 7 is overgenomen van artikel 4 van bijlage II van het Bor. De bouwmogelijkheid is ruimtelijk gezien dermate van ondergeschikte aard dat een verdere beperking van de vergunningsmogelijkheid niet noodzakelijk is.

Artikel 8 heeft betrekking op bouwwerken, geen gebouw zijnde. Artikel 8.1 ziet op bouwwerken passend binnen de woonbestemming. Bij deze bouwwerken is aansluiting gezocht 'Standaardregeling bestemmingsplannen'. Artikel 8.2 heeft betrekking op erfafscheidingen. Hierbij is aansluiting gezocht bij de welstandsnota. Er zijn alleen bepalingen opgenomen over de plaats en de hoogte. De uitvoering van de erfafscheidingen wordt overgelaten aan de welstandscommissie. Artikel 8.3 ziet op ondergeschikte bouwdelen. In veel bestemmingsplannen zijn ondergeschikte bouwdelen niet toegestaan buiten het bouwvlak. In de 'Standaardregeling bestemmingsplannen' zijn deze bouwdelen wel toegestaan buiten het bouwvlak. Artikel 8.4 is bedoeld voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde die niet genoemd worden in deze beleidsregel. Dit artikel is overgenomen uit artikel 4 van bijlage II van het Bor. Echter de maximaal toegestane bouwhoogte van 10 meter voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, is teruggebracht naar 5 meter om de ruimtelijke uitstraling zoveel mogelijk te beperken. Een uitzondering is

gemaakt voor lichtmasten en vlaggenmasten. Deze bouwwerken mogen een maximale hoogte hebben van 10 meter. In artikel 8.5 zijn regels opgenomen voor bouwwerken, zoals reclame-uitingen. Deze regels zijn gebaseerd op de eisen uit de welstandsnota.

In artikel 9 is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders vergunning kan verlenen met inachtneming van de 'Beleidsnota zendinstallaties en antennemasten'. Bij de beoordeling van een aanvraag moet derhalve uitgegaan worden van deze beleidsnota.

Artikel 10 is overgenomen van artikel 4 van bijlage II van het Bor. Om de bebouwing zoveel mogelijk te concentreren is opgenomen dat installatie binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gerealiseerd moet worden.

Artikel 11 is overgenomen van artikel 4 van bijlage II van het Bor. Om de bebouwing zoveel mogelijk te concentreren is opgenomen dat installatie binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gerealiseerd moet worden.

Artikel 12 is overgenomen van artikel 4 van bijlage II van het Bor. Het betreft de mogelijkheid om vergunning te verlenen voor evenementen. Aangezien het aantal evenementen per locatie niet meer dan 3 mag bedragen en de duur niet langer dan 15 dagen (inclusief opbouwen en afbreken) is de ruimtelijke impact beperkt. Verder is dit artikel aangevuld met bepalingen uit de 'Standaardregeling bestemmingsplannen'.

In artikel 13.1.1 zijn de vergunningsmogelijkheden opgenomen inzake het wijzigen van het gebruik van opstallen in de bebouwde kom verwoord ten behoeve van 'aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten' en ten behoeve van 'publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis'.

Binnen de woonfunctie kunnen onder voorwaarden nevenactiviteiten worden toegelaten, die qua functie ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. In het verleden werd hiervoor vaak het onderscheid gemaakt tussen aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven. Dit bleek niet altijd op de juiste gronden het onderscheid in activiteiten weer te geven. In deze beleidsregel is gekozen om de mate van publieksaantrekkende werking van de activiteiten als relevant onderscheid te hanteren.

Het onderscheid richt zich zoals vermeld op het al dan niet publieksaantrekkend zijn van de activiteit. Hierbij is ervan uitgegaan dat een niet-publieksaantrekkende activiteit (geen verkeersaantrekkende werking / geen parkeerdruk) doorgaans zonder problemen in een woning zal kunnen plaatsvinden. Het betreft activiteiten met een introvert karakter, die inherent zijn aan de woonfunctie, zoals kantoorfuncties en ateliers. Uitgangspunt is overigens dat geen milieuvergunningsplichtige bedrijven worden toegestaan. Dit is van belang om te voorkomen dat activiteiten kunnen plaatsvinden, die weliswaar niet een publieksaantrekkend karakter hebben, maar die in verband met milieuaspecten niet bij de woonfunctie passen.

De publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis kunnen wel verkeersaantrekkend zijn. Zij moeten echter kleinschalig zijn en in te passen in de woonomgeving. Voorbeelden zijn persoonlijke dienstverlening (kapper/ pedicure), medische/ therapeutische dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid. Van detailhandel gaat wel een verkeersaantrekkende werking uit. Derhalve is een vergunning ten behoeve van detailhandel uitgesloten.



In artikel 13.1.2 zijn de vergunningsmogelijkheden opgenomen inzake het wijzigen van het gebruik van een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van mantelzorg. De aanvullende eisen zijn gebaseerd op de 'Standaardregeling bestemmingsplannen'. Bij de aanvraag om vergunning moet informatie worden verstrekt op basis waarvan op objectieve wijze kan worden vastgesteld, dat sprake is van ondersteuning in het kader van mantelzorg. In de praktijk kan intern worden aangegeven of de zorgbehoefte aanwezig is.

Bij beëindiging van de mantelzorg mag het bijbehorend bouwwerk dan niet meer geschikt zijn voor bewoning (dus ook niet voor niet-zelfstandige bewoning, dan wel recreatieve bewoning). Daarom is in artikel 13.1.3 opgenomen dat het college van burgemeester en wethouders de vergunning intrekt als de noodzaak niet meer aanwezig is.

In artikel 13.1.4 zijn de vergunningsmogelijkheden opgenomen inzake gezinsvervangende tehuizen. Uitgangspunt hierbij is dat de degene die het gezinsvervangend tehuis voert ook bewoner van de woning is. De verdere eisen zijn niet geconcretiseerd, omdat in dergelijke gevallen per verzoek een afweging gemaakt zal moeten worden.

In artikel 13.2 zijn bepalingen opgenomen voor gebruiksveranderingen van een ander gebouw binnen de bebouwde kom. Het betreft wijzigingen van opstallen met een oppervlakte van maximaal 1500 m².

Op bedrijventerreinen worden detailhandelsbedrijven en horecagelegenheden expliciet uitgesloten, omdat het beleid erop gericht is om dit soort activiteiten te concentreren in de dorpscentra. Door het toestaan van dit soort activiteiten op bedrijventerreinen is er sprake van een oneerlijke concurrentie ten opzichte van de detailhandelsbedrijven en horecagelegenheden in de dorpscentra. Immers, de vaste lasten op een bedrijventerrein zijn veel lager dan in de dorpscentra. Door dit soort activiteiten te concentreren in de dorpscentra blijft de werkgelegenheid in het dorp en de levendigheid van de winkelcentra behouden. Detailhandel in volumineuze goederen en internet- en webwinkels wordt wel mogelijk gemaakt, omdat deze detailhandel door de uitstraling en de ruimtevraag niet thuis hoort in dorpscentra. Voor het bedrijventerrein in Elst geldt aanvullend dat volumineuze detailhandel uitsluitend ten noorden van de Eisenhouwerplas is toegestaan. De gemeente streeft in dit gebied naar een clustering van dit soort detailhandelsvestigingen. Verder geldt voor het bedrijventerrein in Elst ook aanvullend dat functieverandering naar een zelfstandig kantoor uitsluitend is toegestaan aan de Nieuwe Aamsestraat. Hiermee wordt de poortfunctie van de Nieuwe Aamsestraat versterkt.

Op een bedrijventerrein zijn maatschappelijke voorzieningen uitsluitend toegestaan daar waar op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan maximaal bedrijven uit milieucategorie 1 en/ of 2 zijn toegestaan. Hiermee wordt voorkomen dat bedrijven uit hogere milieucategorieën onevenredig worden beperkt in hun mogelijkheden.

Erotisch getinte horeca en prostitutie worden ook uitgesloten, omdat deze activiteiten tot veel overlast kunnen leiden. Daarmee hebben deze activiteiten een nadelige invloed op het karakter van de directe omgeving.

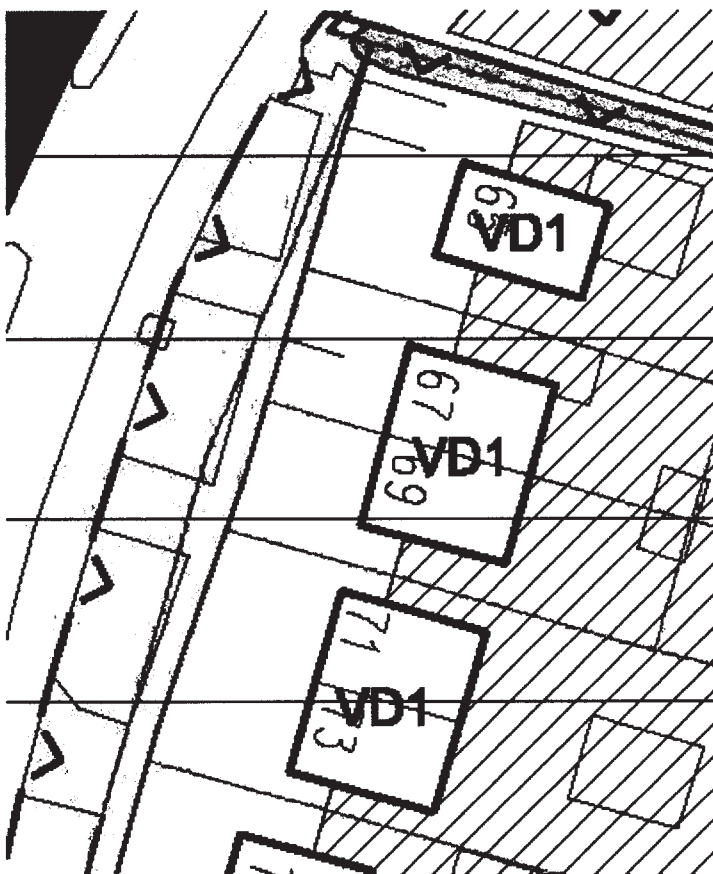
Artikel 14 is overgenomen van artikel 4 van bijlage II van het Bor. Het betreft een mogelijkheid om vergunning te verlenen voor het wijzigen van het gebruik van een recreatiewoning voor bewoning. Aangezien de voorwaarden al heel specifiek zijn, is het stellen van nadere eisen vooralsnog niet nodig.



Bijlage 1

Basisregels zone bijbehorende bouwwerken

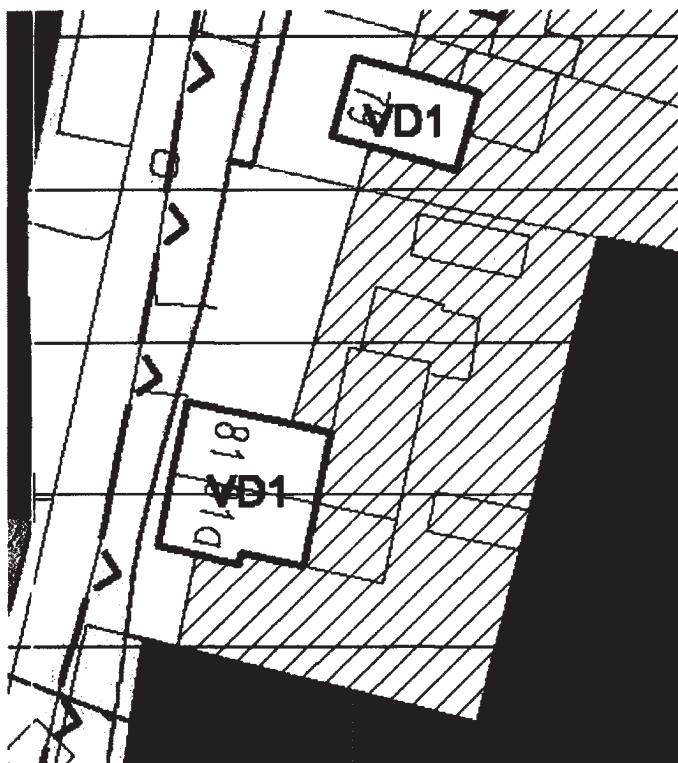
De situering van de hoofdgebouwen is vastgelegd in het bouwvlak, welke in beginsel strak om de hoofdbebouwing is getrokken. De overige (bij)gebouwen mogen zich bevinden in de hiervoor op de kaart opgenomen 'zone bijbehorende bouwwerken'. Voor de begrenzing van de zone bijbehorende bouwwerken gelden de volgende basisregels:



voorbeeld bij basisregel 1

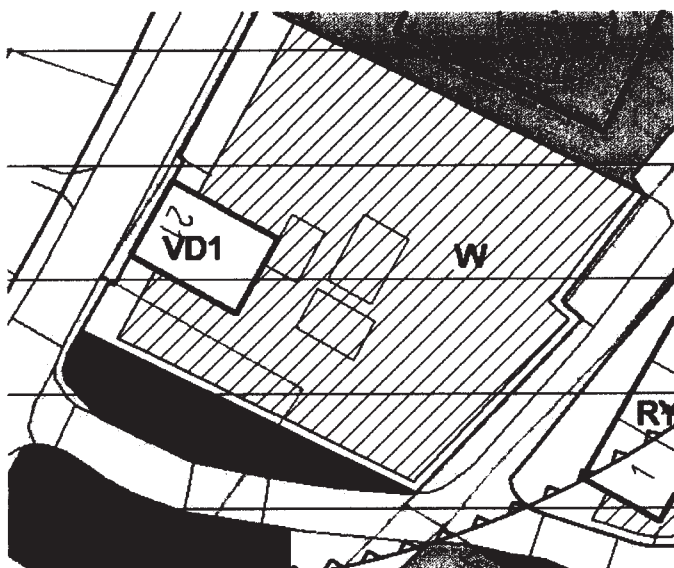
1. Vanaf de voorzijde van het perceel is de grens van de zone bijbehorende bouwwerken in beginsel gelegen op 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw. Op basis van de ruimtelijke beeldkwaliteit of de feitelijke situatie kunnen hierop uitzonderingen worden gemaakt. Als zich in de feitelijke situatie reeds aan- of uitbouwen en/of bijgebouwen voor deze 3 meter lijn bevinden, is de grens hier strak omheen gelegd, waarna de 3 meter lijn weer wordt opgepakt. Aangetekend wordt wel dat vergunningvrije bouwwerken op 1 meter achter de voorgevel zijn toegestaan.





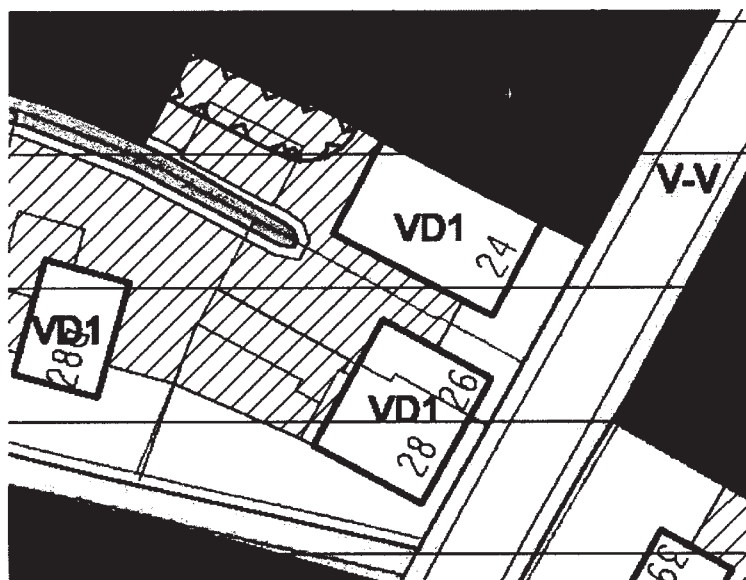
voorbeeld bij basisregel 2

2. Als tussen twee woningen met gelijke oriëntatie sprake is van een verspringende voorgevellijn, is de achterste voorgevel maatgevend voor de begrenzing van de 'zone bijbehorende bouwwerken'. Dit kan in de praktijk voor de voorste woning een afstand van bijvoorbeeld 5 meter tot de voorgevel betekenen als de voorgevel van deze woning 2 meter naar voren is gelegen.
Als dit leidt tot een onaanvaardbare inperking van de 'zone bijbehorende bouwwerken' van de voorste woning, geldt als uitgangspunt voor de begrenzing dat deze parallel aan de openbare weg wordt gelegd op 3 meter achter de voorgevel van de voorste woning en verspringt op de kavelgrens.



voorbeeld bij basisregel 3

3. De 'zone bijbehorende bouwwerken' loopt in beginsel tot aan de zij- en achtererfgrens van de kavel. Als de zij- of achtererfgrens aan een openbare ruimte grenst is de 'zone bijbehorende bouwwerken' op 1 meter van de erfgrens gelegd.
In het geval van bestaande aan- en uitbouwen of bijgebouwen dichterbij dan 1 meter van de erfgrens met de openbare ruimte, is de grens strak om de bebouwing heen gelegd, waarna de 1 meter lijn weer wordt opgepakt.

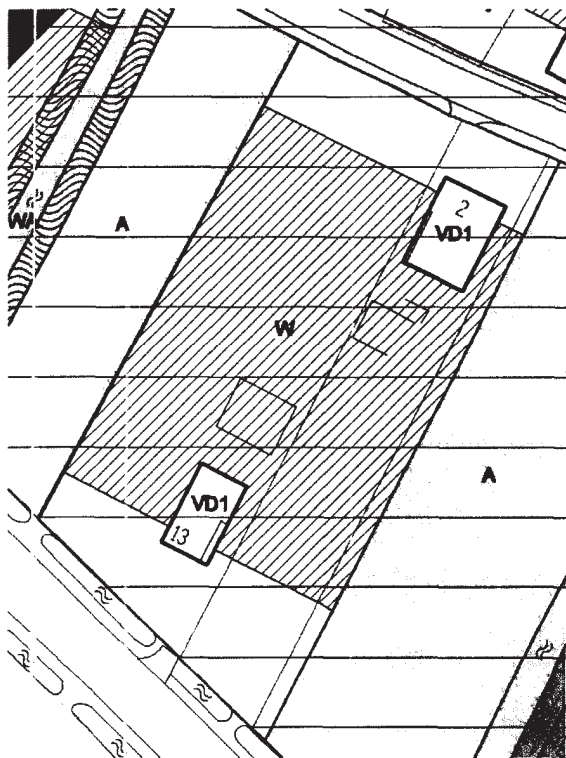


voorbeeld bij basisregel 4

4. Bij hoeksituaties van halfopen bouwblokken loopt in beginsel de begrenzing van de 'zone bijbehorende bouwwerken', voor het zijerf van de woning op de kopse kant gelijk aan de 3 meter lijn achter de voorgevel van de eerste woning van de lange kant.
Als dit leidt tot een onaanvaardbare inperking van de 'zone bijbehorende bouwwerken' van de woning op de kopse kant, geldt het uitgangspunt: de begrenzing van de 'zone bijbehorende



bouwwerken' wordt in een evenwijdige lijn getrokken vanuit de zijgevel van het hoofgebouw op de kopse kant.



voorbeeld bij basisregel 5

5. Als de voorzijde van het ene perceel en achtererf van het aangrenzende perceel aan dezelfde zijde aan de openbare ruimte grenzen, wordt de 'zone bijbehorende bouwwerken' op het achtererf bepaald door de 3 meter lijn vanuit de woning die met de voorzijde aan de openbare ruimte grenst. De zone loopt dan dus niet door tot 1 meter van de grens met de openbare ruimte zoals bedoeld in basisregel 3.



Bijlage 2

Gebied waar op het bedrijventerrein in Elst detailhandel in volumineuze goederen is toegestaan.

