

Onderwerp: Beleidsregel planologische afwijkingmogelijkheden  
gemeente Overbetuwe 2017

Ons kenmerk: 17bwb00107

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 2017**

### **Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen**

#### **Artikel 1 Begripsomschrijvingen**

Deze beleidsregel verstaat onder:

- a. 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. 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;

- 5. ander gebouw:**  
een gebouw, geen woning zijnde, zoals een winkel, kantoor, schoolgebouw, bedrijfsgebouw of kerk;
- 6. bebouwde kom:**  
het gebied waarvoor de bebouwde komkaart behorende bij de Bouwverordening gemeente Overbetuwe bepalend is en het gebied dat is gelegen binnen het bestemmingsplan "De Rietgraaf e.o.";
- 7. bebouwing:**  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 8. bebouwingspercentage:**  
het percentage van gronden, nader bepaald in deze regels, dat ten hoogste mag worden bebouwd;
- 9. bed & breakfast:**  
een overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast wordt gerund door de gebruikers van het betreffende pand en heeft maximaal zeven kamers.
- 10. 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;
- 11. bedrijfsgebouw van lichte constructie:**  
een bedrijfsgebouw dat qua constructie vergelijkbaar is met een kas;
- 12. bedrijfswoning:**  
een woning die een functionele binding heeft met het ter plaatse gevestigde bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting;
- 13. bedrijfsvloeroppervlak (bvo):**  
de gezamenlijke vloeroppervlakte van verkoopruimten, magazijnen, werkplaats, opslagplaats, bergingen, kantoren en verblijfsruimten en de overige voor de bedrijfsuitoefening benodigde vloeroppervlakte;
- 14. begane grondvloer:**  
de vloer van een gebouw, niet zijnde een keldervloer, op het peilniveau;
- 15. bestemmingsvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 16. boogkas:**  
een transparante afdekking van gewassen, geen gebouw zijnde;
- 17. 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;
- 18. bouwperceel:**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandig bij elkaar horende bebouwing is toegelaten;
- 19. bouwvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge deze regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 20. 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;

**21. bouwwijze:**

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

- b. 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' aangemerkt);
- c. 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;
- d. onder een patiowoning wordt verstaan: een woning, waarvan de woonruimten zijn gelegen om een onbebouwde onoverdekte ruimte;
- e. 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);
- f. onder een vrijstaande woning wordt verstaan: een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;

**22. 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;

**23. 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;

**24. dakkapel:**

een uitbouw op een hellend dakvlak;

**25. dakopbouw:**

een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak of door het toevoegen van een extra bouwlaag.

**26. 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;

**27. 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;

**28. 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;

**29. 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;

- 30. erfafscheiding:**  
schuttingen, muren, terrasschermen en andere gebouwde verticale afscheidingen;
- 31. erker**  
een ruimte als uitbreiding van een ruimte of ander vertrek in een gebouw, die buiten de gevel uitsteekt en in open verbinding staat met het bedoelde vertrek, waarbij de buitenzijde wordt begrensd door kozijnen.
- 32. erotisch getinte horeca:**
- 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;
  - hoewel niet horeca in de strikte zin betreffend, vallen onder dit begrip tevens een bordeel, een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;
- 33. evenement:**  
een activiteit als omschreven in artikel 2:24 van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Overbetuwe;
- 34. gebruiksoppervlakte woonfunctie:**  
de vloeroppervlakte van de woning (met eventuele aangebouwde bijbehorende bouwwerken);
- 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 ten behoeve van de teelt van gewassen of de weidegang van vee;
- 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. 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;
- 39. horecabedrijf:**
- 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;
  - de horecabedrijven zijn in drie categorieën te onderscheiden:
    - 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;
    - 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;
    - 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;

- 40. huishouden:**  
een persoon of vaste groep personen die gezamenlijk en bestendig, voor onbepaalde tijd samenwonen;
- 41. internet- en webwinkel:**  
verkoop van goederen uitsluitend via internet waarbij ter plaatse geen uitstalling en geen verkoop van goederen plaatsvindt;
- 42. kamerverhuurbedrijf:**  
het geheel van onzelfstandige woonruimten die bedrijfsmatig wordt verhuurd aan derden en voor minimaal 50% van de oppervlakte van het hoofdgebouw wordt benut ten behoeve van kamerverhuur;
- 43. 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;
- 44. kas:**  
een bouwwerk 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;
- 45. 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;
- 46. maatschappelijk:**  
voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs, sport- en gymnastieklokalen, (kinder)dagopvang, opvoeding, cultuur, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid;
- 47. 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.;
- 48. ondergeschikte bouwdelen:**  
bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen, dakoverstekken, balkons, trappen en liftschachten;
- 49. 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;
- 50. overkapping:**  
bouwwerken, geen gebouwen zijnde met één dakvlak en met maximaal één gesloten wand;
- 51. 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;
- 52. pergola:**  
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een open constructie van twee of meer palen, die onderling met elkaar verbonden zijn;
- 53. prostitutie:**  
het zich tegen vergoeding beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander;

- 54. 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;
- 55. recreatieve voorziening:**  
 een kleinschalige, niet-bedrijfsmatige voorziening ten behoeve van de woonfunctie met een dagrecreatief karakter, zoals zwembad, tennisbaan en golfafslagplaats;
- 56. regenkap:**  
 een bouwwerk bestemd voor de bescherming van gewassen tegen neerslag;
- 57. 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 parenclub of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 58. 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;
- 59. uitvalsweg:**  
 naar een dorpskern leidende of uit een dorpskern komende belangrijke weg;
- 60. verdieping(en):**  
 de bouwlaag respectievelijk bouwlagen die boven de begane grondbouwlaag gelegen is/zijn;
- 61. voorgevel:**  
 de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw, gekeerd naar de weg of het openbaar gebied;
- 62. voorgevellijn:**  
 de denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een bouwwerk loopt;
- 63. woning:**  
 een complex van ruimten inclusief aan- en uitbouwen, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;
- 64. woningsplitsing:**  
 het bouwkundig en functioneel splitsen van een zelfstandige woning in twee of meer zelfstandige woningen;
- 65. 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;
- 66. (zakelijke) dienstverlening:**  
 dienstverlening door een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksgerichte functie, zoals kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool, uitzendbureau, bank, telecommunicatie, makelaarskantoor, reparatiebedrijf, cateringbedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven;
- 67. zone bijbehorende bouwwerken:**  
 een als zodanig op de kaart aangegeven gebied (zie bijlage 1).

## **Artikel 2 Algemene afweging/financiële bepalingen**

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning alleen verlenen als een aanvraag voldoet aan het in artikel 5 tot en met 11 van deze beleidsregel bepaalde en in ieder geval aan de volgende criteria, voor zover van toepassing op de specifieke aanvraag:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefmilieu;
  - b. er mag geen sprake zijn van aantasting van de ruimtelijke kwaliteit;
  - c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen mogen niet onevenredig worden beperkt;
  - d. de activiteit mag voor de omliggende bedrijven niet tot gevolg hebben dat zij in hun bestaande milieurechten worden beperkt;
  - e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersafwikkeling, de verkeersveiligheid en parkeersituatie ter plaatse.
2. Indien sprake is van een financieel risico kunnen burgemeester en wethouders besluiten dat vooraf een planschadeovereenkomst dient te worden afgesloten met de aanvrager/initiatiefnemer.
  3. Indien sprake is van een exploitatieplicht op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), kan, voordat wordt beslist over het verlenen van de afwijking, een overeenkomst in de zin van artikel 6.24, eerste lid Wro met de aanvrager/initiatiefnemer worden aangegaan danwel door de gemeenteraad een exploitatieplan worden vastgesteld.

### **Artikel 3 Uitzondering toepassingsbereik**

Deze beleidsregel is niet van toepassing:

- a. als de activiteit plaatsvindt in, aan, op of bij een bouwwerk, dat reeds in strijd met artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt gebruikt;
- b. op tijdelijke situaties, tenzij deze in deze beleidsregel expliciet zijn aangegeven.

### **Artikel 4 Anticiperen op in voorbereiding zijnde bestemmingsplan**

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen als een aanvraag niet voldoet aan de in artikel 5 tot en met 11 van deze beleidsregel genoemde criteria, 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*

Burgemeester en wethouders kunnen vergunning verlenen voor een bijbehorend bouwwerk bij een woning 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:

woningtype	Bouwtype	Max. goot-hoogte	Max. bouw-hoogte	Max. opp. zone bijbehorende bouwwerken ≤ 500 m <sup>2</sup>	Max. Opp. zone bijbehorende bouwwerken ≥ 500 m <sup>2</sup>	Criteria
Vrijstaand - Dubbel	Bijbehorende bouwwerken	3,3 m	5 m	130 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- maximaal één bouwlaag</li> <li>- enkel binnen de 'zone bijbehorende bouwwerken'</li> <li>- 'zone bijbehorende bouwwerken' max 50% bebouwd;</li> <li>- '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.</li> </ul>
	Bijbehorende bouwwerken buiten bouwvlak (zoals erkers)	4 m	4 m			<ul style="list-style-type: none"> <li>- diepte max. 1,5 m</li> <li>- breedte max. 60% van de gevel waaraan wordt gebouwd</li> </ul>
Rijen	Bijbehorende bouwwerken	3,3 m	4 m	130 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- maximaal één bouwlaag</li> <li>- enkel binnen de 'zone bijbehorende bouwwerken'</li> <li>- 'zone bijbehorende bouwwerken' max 50% bebouwd;</li> <li>- '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.</li> <li>- 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.</li> </ul>
	Bijbehorende bouwwerken buiten bouwvlak (zoals erkers)	4 m	4 m			<ul style="list-style-type: none"> <li>- diepte max. 1,5 m</li> <li>- breedte max. 60% van de gevel waaraan wordt gebouwd</li> </ul>
Meergezins	Bijbehorende bouwwerken buiten bouwvlak.	3,3 m	3,3 m	25 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- maximaal één bouwlaag</li> <li>- enkel binnen 'zone bijbehorende bouwwerken'</li> <li>- per woning in hetzelfde complex</li> <li>- 'zone bijbehorende bouwwerken' max 50% bebouwd</li> </ul>
Patio	Vrijstaande bijbehorende bouwwerken	3,3 m	5 m	130 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximaal één bouwlaag</li> <li>- Enkel binnen de 'zone bijbehorende bouwwerken'</li> <li>- zone bijbehorende bouwwerken' max 50% bebouwd</li> </ul>
	Bijbehorende bouwwerken buiten bouwvlak (zoals erkers)	4 m	4 m			<ul style="list-style-type: none"> <li>- diepte max. 1,5 m</li> <li>- breedte max. 60% van de gevel waaraan wordt gebouwd</li> </ul>



### 5.1.2 Een uitbreiding van woning buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen vergunning verlenen voor een uitbreiding van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak, anders dan erkers, met dien verstande dat:

- a. de uitbreiding plaats vindt binnen de 'zone bijbehorende bouwwerken';
- b. de goot- en bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw niet wordt overschreden of de ter plaatse van het bouwvlak aangeduide maximale goot- en bouwhoogte voor het hoofdgebouw niet wordt overschreden.

### 5.1.3 Dakkapel of dakopbouw

Burgemeester en wethouders kunnen vergunning verlenen voor een dakkapel of dakopbouw, met dien verstande dat de bouwhoogte die maximaal is toegestaan op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan plus 10% niet wordt overschreden.

### 5.1.4 Bijbehorend bouwwerk voor behoefte Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)

Burgemeester en wethouders kunnen vergunning verlenen voor een bijbehorend bouwwerk voor een Wmo-behoefte bij een woning binnen de bebouwde kom, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte niet meer dan 90 m<sup>2</sup> 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

Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning intrekken, als bedoeld in artikel 5.1.4 van deze beleidsregel, in, als de ten tijde van het verlenen van de vergunning bestaande Wmo-behoefte niet meer aanwezig is.

## 5.2 Woningen buiten de bebouwde kom

### 5.2.1 Bijbehorend bouwwerk

Burgemeester en wethouders kunnen vergunning verlenen voor een bijbehorend bouwwerk bij een woning buiten de bebouwde kom, met dien verstande dat 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	Criteria
Aangebouwde bijbehorende bouwwerken	3,3 m	5 m		<ul style="list-style-type: none"><li>- enkel binnen 'zone bijbehorende bouwwerken'</li><li>- 'zone bijbehorende bouwwerken' max 50% bebouwd</li><li>- inhoud max. 450 m<sup>3</sup> indien inhoud bestaande woning kleiner dan of gelijk aan 450 m<sup>3</sup></li><li>- inhoud max. 600 m<sup>3</sup> indien inhoud bestaande woning groter dan 450 m<sup>3</sup> maar kleiner dan 600 m<sup>3</sup></li><li>- als de inhoud van de woning groter dan 450 respectievelijk 600 m<sup>3</sup> wordt, wordt een afweging over de ruimtelijke kwaliteit gemaakt. Hierbij bedraagt de maximaal toegestane inhoud 1.000 m<sup>3</sup>.</li></ul>
Vrijstaande bijbehorende bouwwerken	3,3 m	5 m	150 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Maximaal één bouwlaag</li><li>- enkel binnen 'zone bijbehorende bouwwerken'</li><li>- op maximaal 25 meter van de woning</li><li>- zone bijgebouwen max. 50% bebouwd</li><li>- als de oppervlakte van het bijbehorende bouwwerk groter is dan 90 m<sup>2</sup> wordt een afweging over de ruimtelijke kwaliteit gemaakt</li></ul>

Bijbehorende bouwwerken buiten bouwvlak (zoals erkers)	4 m	4 m		- diepte max. 1,5 m - breedte max. 60% van de gevel waaraan wordt gebouwd
--	-----	-----	--	--

### 5.2.2 Dakkapel of dakopbouw

Burgemeester en wethouders kunnen vergunning verlenen voor een dakkapel of dakopbouw, met dien verstande dat de bouwhoogte die maximaal is toegestaan op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan plus 10% wordt overschreden.

### 5.2.3 Bijbehorend bouwwerk voor Wmo-behoefte

Burgemeester en wethouders kunnen vergunning verlenen voor een bijbehorend bouwwerk voor een Wmo-behoefte bij een woning met dien verstande dat:

- de oppervlakte niet meer dan 90 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de afstand tot de voorgevel van de woning minimaal 3 meter bedraagt;
- de bouwhoogte niet meer dan 3,5 meter bedraagt.

### 5.2.4 Intrekken vergunning bijbehorend bouwwerk voor Wmo-behoefte

Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning intrekken, 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.

## Artikel 6 Andere gebouwen

### 6.1 Andere gebouwen binnen de bebouwde kom

Burgemeester en wethouders kunnen vergunning verlenen voor een bijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde kom bij een ander gebouw en/of een bijbehorende bedrijfswoning.

### 6.2 Andere gebouwen buiten de bebouwde kom

Burgemeester en wethouders kunnen vergunning verlenen voor een bijbehorend bouwwerk buiten de bebouwde kom, met dien verstande dat de bouwhoogte van een kas, een teeltondersteunende voorziening of bedrijfsgebouw van lichte constructie niet meer bedraagt dan 7,7 meter.

## Artikel 7 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

### 7.1 Bouwwerk, geen gebouw zijnde bij woningen, zoals speeltoestellen en zwembaden

Burgemeester en wethouders kunnen vergunning verlenen voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zoals speeltoestellen en zwembaden, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, met dien verstande dat:

- het bouwwerk is gelegen in de 'zone bijbehorende bouwwerken';
- de afstand tot de zijdelingse en de achterste perceelsgrens minimaal 1 meter bedraagt;
- het bruto-oppervlak die op grond van het bestemmingsplan is toegestaan met niet meer dan 50 m<sup>2</sup> wordt overschreden;
- 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
- het bebouwingspercentage van de 'zone bijbehorende bouwwerken' niet meer dan 50% bedraagt.

### 7.2 Erfafscheiding

Burgemeester en wethouders kunnen vergunning verlenen voor een erfafscheiding, met dien verstande dat

- bij woningen de hoogte gemeten vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 2 meter bedraagt als de erfafscheiding wordt geplaatst achter de voorgevellijn.

- b. op bedrijventerreinen de hoogte gemeten van het aansluitende terrein niet meer dan 3.30 meter bedraagt.

### **7.3 Ondergeschikt bouwdeel**

Burgemeester en wethouders kunnen vergunning verlenen voor een ondergeschikt bouwdeel met dien verstande dat de diepte van het bouwdeel buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 2 meter.

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

Burgemeester en wethouders kunnen vergunning verlenen voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zoals speeltoestellen op openbare speelterreinen, geluidsschermen, lichtmasten, vlaggenmasten, (beeldende) kunstwerken en '(jongeren) ontmoetingsplekken', of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, met dien verstande dat:

- a. het bruto-oppervlak die op grond van het bestemmingsplan is toegestaan met niet meer dan 50 m<sup>2</sup> wordt overschreden, met uitzondering van '(jongeren) ontmoetingsplekken' waar het bruto-oppervlakte niet meer dan 25 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- b. de hoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en beeldende kunstwerken niet meer dan 10 meter mag bedragen;
- 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.

### **7.5 Bouwwerk, geen gebouw zijnde, zoals reclame-uitingen**

Burgemeester en wethouders kunnen 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 danwel binnen het gebied waar de activiteit plaatsvindt 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 bouwwerken zoals reclame-uitingen zijn toegestaan, waarbij:
  - 1. de hoogte gemeten vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 7,5 meter mag bedragen;
  - 2. de breedte niet meer dan 2 meter mag bedragen, én
  - 3. plaatsing in de directe nabijheid van de entree dan wel bij de inrit van het gebouw moet geschieden of
  - 4. plaatsing in het openbaar gebied uitsluitend is toegestaan op rotondes en bij uitvalswegen.

### **7.6 Bouwwerk, geen gebouw zijnde, zoals terrasoverkappingen/terrasschermen bij horecabedrijf**

Burgemeester en wethouders kunnen vergunning verlenen voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zoals terrasoverkappingen en terrasschermen voor een horecabedrijf, met dien verstande dat:

- a. bij een terrasoverkapping geen sprake mag zijn van een permanent gesloten dak;
- b. de toegestane hoogte van een terrasoverkapping maximaal 4 meter mag bedragen;
- c. een terrasscherm mag een hoogte hebben van maximaal 2 meter boven het straatniveau, waarbij het terrasscherm danwel geheel doorzichtig is danwel een borstwering mag hebben van maximaal 0,70 meter boven het straatniveau en daarboven geheel doorzichtig is;

## **Artikel 8 Antenne-installatie**

Burgemeester en wethouders kunnen vergunning verlenen voor het plaatsen van zend- en/of ontvangstinstallaties voor telecommunicatiesignalen en het oprichten van hulpconstructies voor deze installaties (antennemasten) onder de onderstaande voorwaarden:

- a. de hoogte van de te bouwen installatie met hulpconstructie mag maximaal 40 meter bedragen;
- b. bij plaatsing van een antenne-installatie dienen de verschillende operators gebruik te maken van elkaars opstelpunten(sitesharing), tenzij uit een technische onderbouwing blijkt dat dit niet mogelijk is.

### **Artikel 9 Evenement**

Burgemeester en wethouders kunnen 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 10 Gebruik van gronden en bouwwerken**

#### **10.1 Gebruiksverandering van en bij een woning**

##### *10.1.1 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten en publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis*

Burgemeester en wethouders kunnen 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;
- 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. er geen detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit én in verband met de activiteit.

##### *10.1.2 Mantelzorg*

Burgemeester en wethouders kunnen vergunning verlenen voor een gebruiksverandering c.q. realisatie van een bijbehorend bouwwerk bij een woning 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. de oppervlakte niet meer dan 90 m<sup>2</sup> mag bedragen.

##### *10.1.3 Intrekken vergunning mantelzorg*

Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning intrekken, 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.

##### *10.1.4 Gezinsvervangende tehuizen*

Burgemeester en wethouders kunnen 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 en/of de beheerder van de woning is.

#### *10.1.5 Kamerverhuur*

Burgemeester en wethouders kunnen vergunning verlenen voor een gebruiksverandering van een woning ten behoeve van een kamerverhuurbedrijf.

#### *10.1.6 Woningsplitsing*

Burgemeester en wethouders kunnen vergunning verlenen voor het splitsen van een woning in één of meerder woningen binnen de bebouwde kom mits:

- a. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en;
- b. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>.

### **10.2 Gebruiksverandering voor bed & breakfast**

Burgemeester en wethouders kunnen vergunning verlenen voor een gebruiksverandering danwel bouwen of verbouwen binnen de bebouwde kom van een gedeelte van een woning of een ander gebouw, eventueel met bijhorende bouwwerken, voor een bed & breakfast, met dien verstande dat de bed & breakfast door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet mag functioneren als zelfstandige woning.

### **10.3 Gebruiksverandering van een ander gebouw**

Burgemeester en wethouders kunnen vergunning verlenen voor een gebruiksverandering van een ander gebouw eventueel met bijhorende bedrijfswoning binnen de bebouwde kom, met dien verstande dat:

- a. maatschappelijke voorzieningen niet zijn toegestaan op een bedrijventerrein, met uitzondering aan de Nieuwe Aamsestraat te Elst in het gebied zoals aangegeven op de bij deze beleidsregel behorende bijlage 3;
- b. 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;
- c. zelfstandige kantoren op het bedrijventerrein in Elst uitsluitend zijn toegestaan aan de Nieuwe Aamsestraat in het gebied zoals aangegeven op de bij deze beleidsregel behorende bijlage 3;
- d. er geen sprake is van een horecagelegenheid, discotheek of bar-dancing op een bedrijventerrein, én
- e. er geen sprake is van erotisch getinte horeca of prostitutie.

### **Artikel 10.4 Gebruiksverandering van ander gebouw naar woning**

Burgemeester en wethouders kunnen vergunning verlenen voor het gebruiken van een bestaand ander gebouw binnen de bebouwde kom ten behoeve van bewoning.

### **Artikel 10.5 Gebruiksverandering voor seizoengebonden activiteiten**

Burgemeester en wethouder kunnen vergunning verlenen voor het vestigen van werknemers in (tijdelijke) gebouwen voor seizoensgebonden activiteiten met dien verstande dat de (tijdelijke) gebouwen niet permanent worden bewoond.

#### **Artikel 11 Tijdelijke woonunit/stacaravan**

Burgemeester en wethouders kunnen vergunning verlenen voor het plaatsen van een tijdelijke woonunit/stacaravan bij een (toekomstige) woning indien:

- a. er sprake is van bouwen, herbouw, renovatie, restauratie of nieuwbouw van een woning en hiervoor een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend of er sprake is van een omgevingsvergunningvrije verbouwing van de woning en de initiatiefnemer aannemelijk heeft gemaakt dat de woning gedurende de verbouwing niet bewoonbaar is.
- b. het gebruik van de tijdelijke woonunit/stacaravan geschiedt door de hoofdgebruiker van de woning en/of diens gezin;
- c. de tijdelijke woonunit/stacaravan in stand mag worden gehouden gedurende de termijn die redelijkerwijs nodig is voor het bouwen, herbouwen, rooveren of restaureren van het hoofdgebouw, met een maximum van twee jaar na het plaatsen van de unit.

#### **Artikel 12 Hardheidsclausule**

Burgemeester en wethouders handelen overeenkomstig deze beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met deze beleidsregel te dienen doelen.

### **Hoofdstuk 4 Slotbepalingen**

#### **Artikel 13 Intrekking oude regeling**

De Beleidsregel planologische afwijkingmogelijkheden gemeente Overbetuwe 2016, zoals vastgesteld bij besluit van 6 juni 2016, wordt ingetrokken.

#### **Artikel 14 Overgangsrecht**

De Beleidsregel planologische afwijkingmogelijkheden gemeente Overbetuwe 2015, 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, onderdeel 2° van de Wabo, waarvoor het verzoek daartoe is ingediend vóór 1 juli 2017.

#### **Artikel 15 Inwerkingtreding**

Deze beleidsregel treedt in werking op 1 juli 2017.

#### **Artikel 16 Citeertitel**

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel planologische afwijkingmogelijkheden gemeente Overbetuwe 2017.

Aldus besloten in de vergadering van 20 juni 2017.

burgemeester en wethouders,  
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

C.W.W. van den Berg,

drs. A.S.F. van Asseldonk

### **Algemene toelichting**

Een aanvraag om omgevingsvergunning wordt getoetst aan de criteria als bedoeld in artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Als de aanvraag hierbinnen niet past, moet deze door het bevoegd gezag worden geweigerd. Op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo moet een aanvraag, indien deze in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, worden beschouwd als een verzoek tot het verlenen van een afwijking voor strijdig gebruik van gronden en opstallen als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c. van de Wabo.

Omgevingsvergunningen kunnen dus ook worden verleend indien de aanvraag in strijd is met het geldende bestemmingsplan, maar in het bestemmingsplan regels zijn opgenomen inzake afwijking of indien er bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Dit is geregeld in artikel 2.12 van de Wabo.

Met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wabo kan afgeweken worden van het bestemmingsplan voor de in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), in artikel 4, aangegeven gevallen.

Het Bor geeft zelf al beperkingen aan de reikwijdte van deze bevoegdheid. Er blijft echter een zekere beleidsvrijheid aan gemeenten. De situaties waar het om gaat zijn opgesomd in het Bor. Deze opsomming is weliswaar limitatief, maar de normstelling per geval is ruim. De mogelijkheden lijken in beginsel zeer ruim en alle ruimte te geven tot invulling via eigen (gemeentelijk) beleid. De wetgever heeft deze mogelijkheid expliciet bedoeld voor kruimelgevallen en vervolgens besluiten die een kruimelgeval duidelijk te boven gingen vernietigd. Dat een en ander zou kunnen leiden tot onduidelijkheid en tot excessen in stedenbouwkundige zin en uit oogpunt van een goed woonmilieu, is aanleiding om voor de toepassing van de afwijking deze beleidsregel vast te stellen. Over het algemeen houdt deze beleidsregel een nuancering in van de in het Bor geboden bevoegdheid, met name door het stellen van criteria, zoals maximale afmetingen.

### **Toepassing beleidsregel**

Indien een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend, dan zal er eerst aan het vigerende bestemmingsplan moeten worden getoetst alvorens er een afweging plaatsvindt om hiervan af te wijken.

De toetsing van een aanvraag om omgevingsvergunning geschiedt op de volgende wijze:

1. Bestemmingsplan:

- a. toetsing aan de (bouw)mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan (rechtstreeks toelaatbaar);
- b. toetsing aan de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen afwijkingmogelijkheden (binnenplannen) en wijzigingsbevoegdheden

2. Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onderdeel 2° van de Wabo afwijking van bestemmingsplan:

- a. toetsing aan artikel 4 van bijlage II van het Bor;
- b. toetsing aan het afwijkingsbeleid zoals opgenomen in de beleidsregel.

### **Aanvullende werking**

De voorliggende beleidsregel beperkt zich tot de meest voorkomende en verwachte situaties zoals genoemd in artikel 4 van bijlage II van het Bor. Zij vormen een aanvulling op de in het Bor gegeven voorwaarden. Bij een afwijkingmogelijkheid vanuit het Bor waarin deze beleidsregel niet voorziet danwel waaraan geen nadere voorwaarden zijn gesteld, beslist het bevoegd gezag per specifieke situatie, gelet op de in het Bor gegeven voorwaarden en de criteria genoemd in artikel 2 van deze beleidsregel. Dit geldt in ieder geval voor tijdelijke situaties.

## **Binnen en buiten bebouwde kom**

Artikel 4 van bijlage II van het Bor maakt onderscheid tussen mogelijkheden binnen en buiten de bebouwde kom ten aanzien van een bijbehorend bouwwerk en gebruik van bouwwerken. Voor de begrenzing van de bebouwde kommen wordt voor deze beleidsregel uitgegaan van de bebouwde komkaart, behorende bij de bouwverordening Overbetuwe. Deze kaart geeft de grens aan tussen het gebied binnen en buiten de bebouwde kom. Uitzondering hierop vormt het bedrijventerrein Park 15. Hierop zijn de in deze beleidsregel opgenomen artikelen voor binnen de bebouwde kom ook van toepassing.

## **Aantal woningen**

Artikel 5 van bijlage II van het Bor geeft als algemene voorwaarde aan dat bij toepassing van artikel 4 van bijlage II van het Bor het aantal woningen gelijk dient te blijven. Deze eis is niet van toepassing op de gevallen als bedoeld in:

- a. artikel 2, onderdelen 3 en 22, en 3, onderdeel 1 van het Bor, voor zover het betreft huisvesting in verband met mantelzorg;
- b. artikel 4, onderdeel 1 van het Bor, voor zover het betreft huisvesting in verband met mantelzorg;
- c. artikel 4, onderdelen 9 en 11 van het Bor.

## **Artikelsgewijze toelichting**

### *Artikel 1 Begripsomschrijvingen*

De begripsomschrijvingen in artikel 1 zijn grotendeels over genomen uit de bestemmingsplannen. Dit betekent dat in zowel de bestemmingsplannen als in deze beleidsregel grotendeels dezelfde begripsomschrijvingen worden gehanteerd. Begripsomschrijvingen die al zijn genoemd in het Bor zijn niet nogmaals in deze beleidsregel opgenomen. Als zowel in het Bor als in deze beleidsregel geen begripsomschrijving is gegeven, geldt de omschrijving zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan dat voor het betreffende gebied is opgenomen. Voor de wijze van meten wordt het gestelde in artikel 1, tweede en derde lid, van het Besluit omgevingsrecht aangehouden.

### *Artikel 2 Algemene afweging/financiële bepalingen*

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 11. Op grond van vaste jurisprudentie moeten bij een belangenafweging immers alle bij het besluit betrokken belangen in aanmerking worden genomen. Dit kunnen ook in sommige gevallen privaatrechtelijke aspecten zijn. Bij de ruimtelijke afweging wordt indien nodig ook naar de stedenbouwkundige kwaliteit gekeken. 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 bijvoorbeeld omwonenden bij de afwijking zijn betrokken. Door het opnemen van deze algemene afweging worden betrokken belangen van derden in aanmerking genomen.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik van gronden en opstallen een mogelijk schadeveroorzakend besluit voor planschade. Voordat medewerking kan worden verleend aan een afwijking van het bestemmingsplan kunnen er situaties zijn waarbij eerst een planschadeovereenkomst moet worden ondertekend en bij de gemeente moet worden ingediend. Indien een dergelijk overeenkomst dan niet wordt gesloten dan wel te laat wordt afgesloten, zal geen medewerking worden verleend en zal de aanvraag voor een omgevingsvergunning worden geweigerd.



Er zijn bouwplannen waarvoor een exploitatieplan moet worden vastgesteld. In artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt de gemeenteraad voor bepaalde bouwplannen een exploitatieplan vast. Dit is sinds 1 november 2014 ook van toepassing op omgevingsvergunningen waarvoor een afwijking nodig is als bedoeld in artikel 4 van bijlage II van het Bro (artikel 6.12, tweede lid, Wro). Oorzaak hiervoor is dat sinds die datum ook functiewijzigingen met een grotere oppervlakte dan 1.500 m<sup>2</sup> op basis van artikel 4 zijn toegestaan. Met een aanvrager/initiatiefnemer dient een anterieure overeenkomst over grondexploitatie te worden vastgesteld. Als dit niet lukt, dient een exploitatieplan te worden vastgesteld.

Een exploitatieplan is nodig bij een bouwplan voor:

1. de bouw van een of meer woningen;
2. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
3. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
4. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
5. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
6. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte.

Geen exploitatieplan (artikel 6.12, tweede lid, Wro, in relatie tot artikel 6.2.1a Bro) hoeft te worden vastgesteld als sprake is van:

- a. het totaal van de exploitatiebijdragen minder bedraagt dan € 10.000,-;
- b. er geen verhaalbare kosten zijn als genoemd in artikel 6.2.4, onderdelen b. tot en met f. Bro;
- c. als de verhaalbare kosten, als genoemd in artikel 6.2.4, onderdelen b. tot en met f. Bro, uitsluitend betreffen de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of aansluiting op nutsvoorzieningen;
- d. als het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- e. het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- f. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

Een exploitatieplan doorloopt de uitgebreide procedure (afdeling 3.4 Awb). Dit loopt niet analoog met de aanvraag om omgevingsvergunning, waarvoor een reguliere procedure geldt. Dit betekent dat de beslistermijn voor de aanvraag om omgevingsvergunning van acht weken in ieder geval moet worden verlengd. In eerste instantie met zes weken. Daarna dient in overleg met de aanvrager van de omgevingsvergunning tot een opschorting van de beslistermijn te komen op grond van artikel 4:15, tweede lid, onder a., Awb). Indien de aanvrager niet instemt met de opschorting van de beslistermijn, moet de aanvraag om omgevingsvergunning worden geweigerd.

In artikel 6.12, vierde lid, Wro is bepaald dat een besluit omtrent een exploitatieplan dat betrekking heeft op een omgevingsvergunning tegelijk met die vergunning wordt bekendgemaakt.

### *Artikel 3 Uitzondering toepassingsbereik*

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.

#### *Artikel 4 Anticipatie op in voorbereiding zijnde bestemmingsplan*

In artikel 4 wordt de mogelijkheid geboden om te anticiperen op een in voorbereiding zijnde 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.

#### *Artikel 5 Woningen*

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 is afgewogen. In artikel 5.1.2 is nog een bouwmogelijkheid opgenomen, namelijk om het hoofdgebouw buiten het bouwvlak uit te kunnen breiden. Deze uitbreiding, anders dan een erker, moet in ieder geval wel binnen de 'zone bijbehorende bouwwerken' worden gerealiseerd. Daarnaast mag de uitbreiding de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw niet overschrijden.

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. Voor tussenliggende rijwoningen wordt een maximale bouwhoogte van 4 meter aangehouden om te voorkomen dat te hoge bebouwing op kleine achtererven wordt gerealiseerd.

Verder wordt een uitzondering gemaakt voor een bijbehorend bouwwerk voor een behoefte die voortvloeit vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), anders dan mantelzorg. De bepalingen uit artikel 4 van bijlage II van het Bor 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 concreet worden aangetoond. Een

tijdelijke afwijking is daarom niet mogelijk. Als de behoefte aan de voorziening niet meer aanwezig is, kan de afwijking worden ingetrokken als het gaat om bijvoorbeeld units.

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 een ruimtelijke afweging worden gemaakt.

Het ondergronds bouwen als bedoeld in de artikelen 5.1.1 en 5.2.1 is opgenomen omdat deze regeling nog niet in alle bestemmingsplannen is geregeld. Deze regeling is een gelijktrekking met de regeling in de bestemmingsplannen en geen verruiming ten opzichte ervan.

#### *Artikel 6 Andere gebouwen*

Artikel 6.1 heeft betrekking op bijbehorende bouwwerken bij andere gebouwen en/of bedrijfswoningen binnen de bebouwde kom. 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.

#### *Artikel 7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Artikel 7 heeft betrekking op bouwwerken, geen gebouw zijnde. Artikel 7.1 ziet op bouwwerken passend binnen de woonbestemming. Uit de toelichting bij artikel 4, onderdeel 3, komt naar voren dat als een bouwwerk dat slechts gedeeltelijk in strijd is met het bestemmingsplan, uitsluitend dat gedeelte aan de in dit onderdeel genoemde randvoorwaarden moet voldoen. Artikel 7.2 heeft betrekking op erfafscheidingen. Voor zover het woningen betreffen waarbij tuinen grenzen aan openbaar gebied. Hierbij is aansluiting gezocht bij de welstandsnota. Daarnaast betreft het situaties op bedrijventerreinen waar het vanwege veiligheidsaspecten wenselijk is om hogere hekwerken toe te staan. Er zijn alleen bepalingen opgenomen over de plaats en de hoogte. De uitvoering van de erfafscheidingen wordt overgelaten aan de welstandscommissie. Artikel 7.3 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 7.4 is bedoeld voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede voor een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, 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 7.5 zijn regels opgenomen voor bouwwerken, zoals reclame-uitingen. Deze regels zijn gebaseerd op de eisen uit de welstandsnota. Dit plaatsen is ook mogelijk als binnen hetzelfde plangebied een activiteit plaatsvindt waarvoor de reclame-uiting gewenst is. Tenslotte is in artikel 7.6 de mogelijkheid geboden aan horeca-inrichtingen om voor hun pand een terras te realiseren. De

te plaatsen borstwering dient geheel doorzichtig te zijn. Alleen op plaatsen waarbij de verkeersveiligheid niet in het geding is, mag de borstwering tot maximaal 0,70 meter hoogte ondoorzichtig zijn. Deze maat is afgeleid van de hoogte van de tafels op een terras.

#### *Artikel 8 Antenne-installatie*

In artikel 8 is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders vergunning kan verlenen voor een antenne-installatie. Bij de beoordeling van een aanvraag heeft de plaatsing op bestaande gebouwen en bouwwerken zoals hoogspanningsmasten, lichtmasten en verkeersportalen nadrukkelijk de voorkeur. Verder moet zoveel mogelijk worden aangesloten bij bestaande bebouwing of (infrastructurele)elementen.

#### *Artikel 9 Evenementen*

Artikel 9 vloeit voort uit artikel 4, onderdeel 11 van bijlage II van het Bor. Het betreft de mogelijkheid om vergunning te verlenen een tijdelijk gebruik, in casu voor evenementen. De geluidbelasting mag niet hoger zijn dan in het uitvoeringsbeleid opgenomen waarden voor geluid bij evenementen. Dit geluidsaspect wordt in de APV-vergunning geregeld zodat dit onderdeel niet in de beleidsregel is opgenomen.

#### *Artikel 10 Gebruik van gronden en bouwwerken*

In artikel 10.1.1 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 milieuvergunningplichtige 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 10.1.2 zijn de vergunningsmogelijkheden opgenomen inzake de realisatie van een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van mantelzorg. 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 10.1.3 opgenomen dat het college van burgemeester en wethouders de vergunning intrekt als de noodzaak niet meer aanwezig is.

In artikel 10.1.4 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.

Artikel 10.1.6 geeft de mogelijkheid tot het splitsen van woningen. Hierbij is van belang dat de oppervlakte van het 'verblijfsgebied' (bijvoorbeeld woonkamer) van woningen volgens het Bouwbesluit 2012 in een woning een minimale oppervlakte mag hebben van 18m<sup>2</sup>. De mogelijkheid van bouwkundige splitsing kan dan gebruikt worden om gezinswoningen op te splitsen in kleine woonheden. Door de bouwkundige splitsingen kunnen zogenaamde 'mini-appartementen' die vergelijkbaar zijn met kamergewijze verhuur van een woning. Daardoor kan het bestaande woon- en leefmilieu onder druk komen te staan en dat is onwenselijk. De oppervlakte van de woningen waarvoor het splitsingsverbod gewenst is, heeft een bovengrens van 140 m<sup>2</sup>. Woningen die groter zijn dan 140 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte behoren niet tot de categorie "betaalbaar en schaars" en kunnen eventueel gesplitst worden. Voorwaarde voor het toestaan van een afwijking is dat na splitsing appartementen ontstaan die niet kleiner zijn dan 50m<sup>2</sup>. Dergelijke appartementen zijn niet vergelijkbaar met kamers in kamerverhuurpanden en vormen een ander segment op de woningmarkt.

In artikel 10.2 is de mogelijkheid opgenomen tot het vestigen van een bed & breakfast. In het "Handboek Bed & Breakfast" van de Stichting Bed & Breakfast Nederland is hiervoor de volgende definitie opgenomen:

*"een overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijhuis, wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis en heeft maximaal zeven kamers".*

Dit uitgangspunt wordt gevolgd met dien verstande dat niet alleen eigenaren maar ook gebruikers van een pand een dergelijke activiteit kunnen starten.

In artikel 10.3 zijn bepalingen opgenomen voor gebruiksveranderingen van een ander gebouw binnen de bebouwde kom.

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 Eisenhowerplas 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 geen maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Hiermee wordt voorkomen dat bedrijven worden beperkt in hun mogelijkheden. Maatschappelijke voorzieningen zijn wel toegestaan aan de Nieuwe Aamsestraat voor zover aangegeven in bijlage 3. Dit vloeit voort uit de Visie Elst Zuidoost.

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.

In artikel 10.4 is de mogelijkheid gegeven om aan een bestaand gebouw (al dan niet tijdelijk) een woonfunctie te geven. Hierdoor kan onder meer worden voorzien in een mogelijke behoefte om een snel een besluit te kunnen nemen over de toelaatbaarheid van (al dan niet tijdelijke) bewoning van leegstaande (kantoor)gebouwen, bijvoorbeeld met het oog op het tegengaan van kraken. Deze mogelijkheid vloeit voort uit artikel 4, onderdeel 9 van bijlage II. Voor wat betreft artikel 10.5 is het mogelijk om bij voorbeeld een logiesfunctie voor seizoenswerknemers toe te staan buiten de bebouwde kom.

#### *Artikel 11 Tijdelijke woonunit/stacaravan*

Indien aan een woning werkzaamheden moeten worden verricht die tot gevolg hebben dat deze woning tijdelijk verlaten moet worden, is het mogelijk een tijdelijke woonunit/stacaravan te plaatsen gedurende deze periode. Om te voorkomen dat sprake zal zijn van een blijvende extra woning, zijn voorwaarden gekoppeld die de tijdelijkheid garanderen.

#### *Artikel 12 Afwijken van deze beleidsregel*

Artikel 4:84 van de Awb biedt naast de verplichting te handelen in overeenstemming met een beleidsregel, tevens de mogelijkheid hiervan af te zien indien het handelen conform de beleidsregel voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Artikel 4:84 van de Awb staat niet in de weg dat de beleidsregel wordt voorzien van een hardheidsclausule welke regels stelt op grond waarvan afgeweken kan worden van deze beleidsregel (zie ABRS, nr. 200803916/1, d.d. 18 februari 2009, gemeente Uithoorn).

Op grond hiervan is het mogelijk om in bijzondere, individuele gevallen, waarop in de beleidsregel niet is of kon worden voorzien, af te wijken van de algemeen geldende beleidsregel. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om gevallen die vanuit een nieuwe ontwikkeling wenselijk en uit stedenbouwkundig oogpunt inpasbaar zijn en waarmee ten tijde van de vaststelling van deze beleidsregel nog geen rekening kon worden gehouden.

In een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 26 oktober 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2840 is bepaald dat een bestuursorgaan als zij toetst aan beleid, bij de beoordeling of toepassing kan worden gegeven aan de inherente afwijkingsbevoegdheid wegens bijzondere omstandigheden ex artikel 4:84 van de Awb:

1. alle omstandigheden betrekken, met inbegrip van omstandigheden die al in het beleid zijn verdisconteerd, en;
2. bezien of deze omstandigheden op zichzelf danwel tezamen met andere omstandigheden, moeten worden aangemerkt als bijzondere omstandigheden op grond waarvan van het beleid moet worden afgeweken.

#### *Artikel 13 Intrekking oude regeling*

Met dit artikel wordt de voorheen geldende beleidsregel planologische afwijkingsmogelijkheden gemeente Overbetuwe 2016 ingetrokken.

#### *Artikel 14 Overgangsrecht*

In dit artikel wordt geregeld dat als een aanvraag is ingediend voordat de beleidsregel planologische afwijkingsmogelijkheden gemeente Overbetuwe 2016 in werking treedt, deze aanvraag wordt afgedaan op basis van de voorheen geldende beleidsregel.

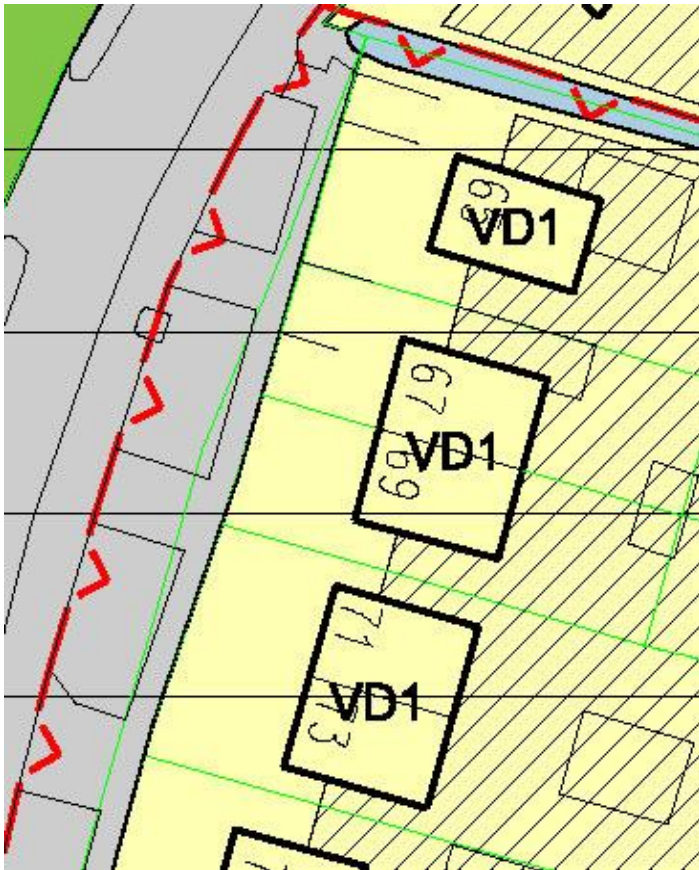
#### *Artikel 15 Inwerkingtreding en Artikel 16 Citeertitel*

Deze artikelen behoeven geen toelichting.

## Bijlage 1

### Basisregels zone bijbehorende bouwwerken

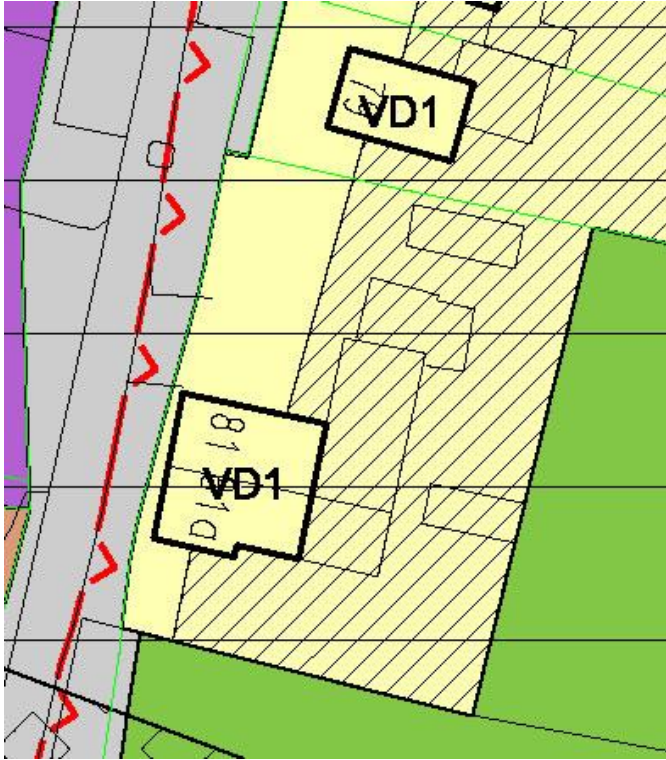
De situering van de hoofdgebouwen is vastgelegd in het bouwvlak, welke in beginsel strak om de hoofdbebouwing is getrokken. De overige (bij)gebouwen mogen zich bevinden in de hiervoor op de kaart opgenomen 'zone bijbehorende bouwwerken'. Voor de begrenzing van de zone bijbehorende bouwwerken gelden de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

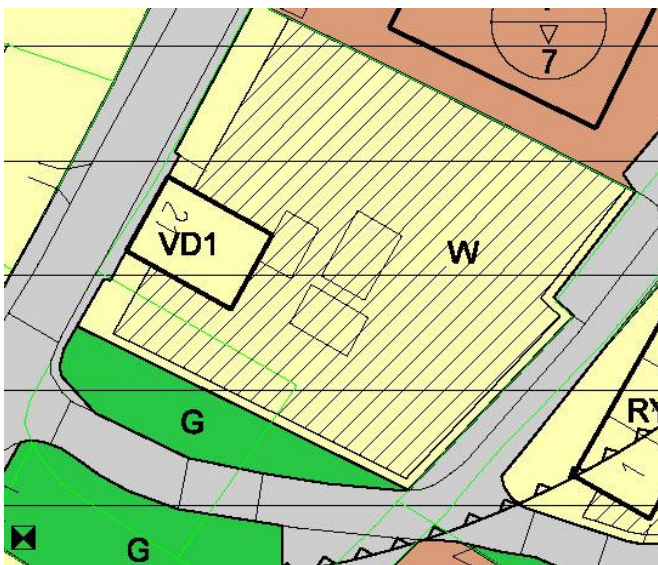




voorbeeld bij basisregel 2

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.

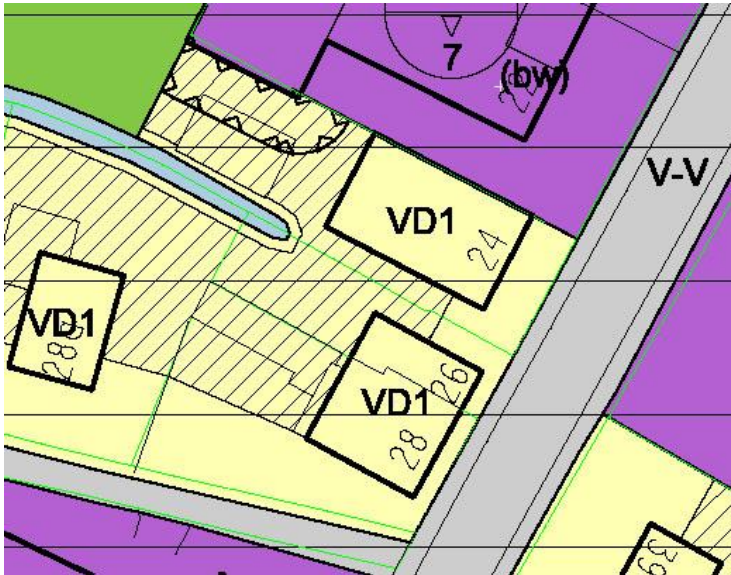
Als dit leidt tot een onaanvaardbare inperking van de 'zone bijbehorende bouwwerken' van de voorste woning, geldt als uitgangspunt voor de begrenzing dat deze parallel aan de openbare weg wordt gelegd op 3 meter achter de voorgevel van de voorste woning en verspringt op de kavelgrens.



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 hoofdgebouw op de kopse kant.

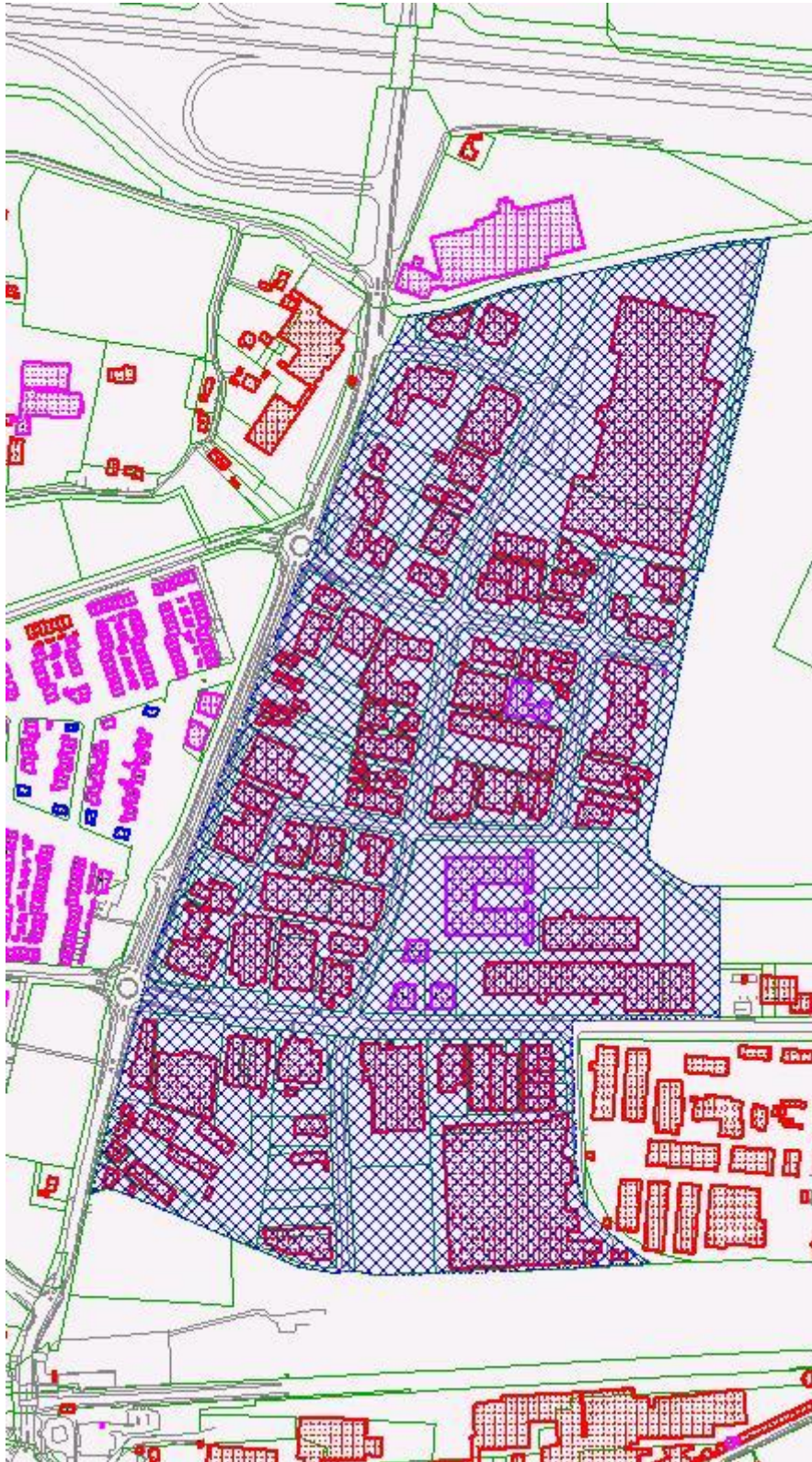


voorbeeld bij basisregel 5

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

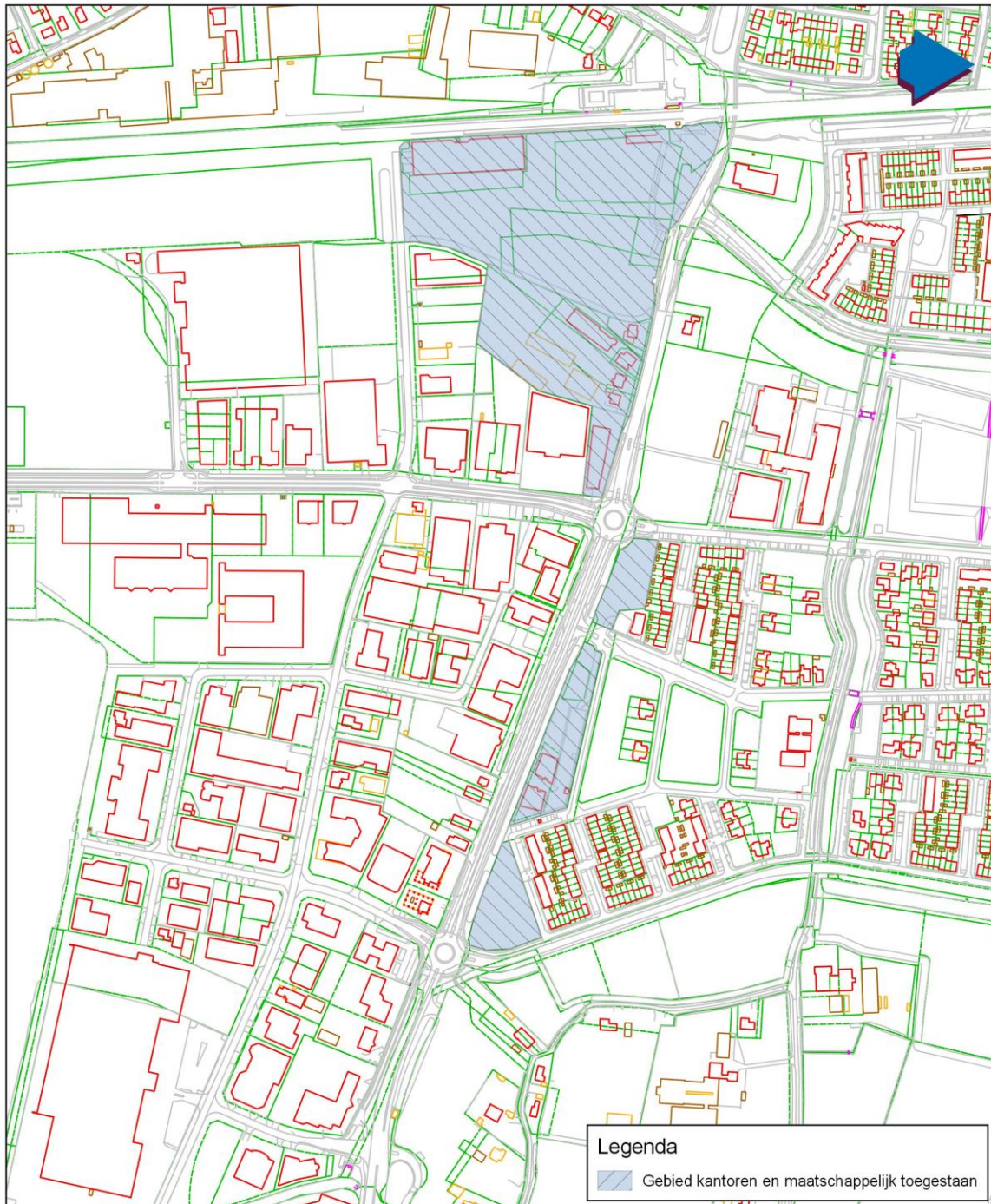
Gebied waar op het bedrijventerrein in Elst detailhandel in volumineuze goederen is toegestaan.





### Bijlage 3

Gebied waar kantoren en maatschappelijke doeleinden zijn toegestaan.



0 100 200 300 400 m

Elst, Nieuwe Aamsestraat

Dorpsstraat 67, Elst / Postbus 11, 6660 AA Elst T: (0481) 362 300 F: (0481) 372 482  
E: info@overbetuwe.nl www.overbetuwe.nl IBAN: NL 03 BNGH 028 50 92 030  
KvK nummer 51178567



Archiefnr.: 16GIS00040

Versie: Definitief