

Onderwerp: Beleidsregel voor toepassing van artikel 3.23, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 4.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gemeente Overbetuwe 2009

Ons kenmerk: 09bwb00713

Burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe;

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

gelet op artikel(en) 3.23, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 4.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;

b e s l u i t e n:

vast te stellen de

Beleidsregel voor toepassing van artikel 3.23, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 4.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gemeente Overbetuwe 2009

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Deze beleidsregel verstaat onder:

1. het college:

het college van burgemeester en wethouders;

2. aan- of uitbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwde ruimte, die daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is - maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap - met dien verstande dat een aanbouw een zelfstandige ruimte is en een uitbouw een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw is;

3. 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 de daarbij behorende bijgebouwen 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;

4. 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;

5. achtergevel:

de gevel van een gebouw, die is gesitueerd tegenover de voorgevel van het betreffende gebouw;

6. afhaalcentrum:

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

7. afhaalhoreca:

horecabedrijf dat tevens is gericht op de verkoop van ter plaatse bereide etenswaren voor het nuttigen elders;

8. afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw bij een woning waarin mantelzorg gehuisvest is;

9. afrastering:

rasterwerk waarmee een deel van een perceel wordt omheind. Een afrastering is transparant en met palen in de grond verankerd. Deze palen worden onderling verbonden door draad of gaas;

10. agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren;

11. ander gebouw:

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

12. bebouwde kom:

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

13. bebouwing:

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

14. bebouwingspercentage:

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

15. bedrijfs-/dienstwoning:

een woning, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de aard van de bedrijfsvoering noodzakelijk is;

16. bedrijfsgebouw/dienstgebouw:

een niet voor bewoning bestemd gebouw of gedeelte van een gebouw, dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

17. bedrijfsgebouw van lichte constructie:

een bedrijfsgebouw dat qua constructie vergelijkbaar is met een kas;

18. bedrijfsploeroppervlak (bvo):

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

19. begane grondbouwlaag:

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder;

20. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

21. bijgebouw:

een vrijstaand gebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

22. 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;

23. bouwperceel:

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

24. bouwvlak:

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

25. bouwvlakdeel:

een gedeelte van een bouwvlak dat geheel of gedeeltelijk wordt begrensd door een scheidingslijn;

26. 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;

27. bouwwijze:

- a. de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, te weten rijenbouwwoning, meergezinswoning, patiowoning, vrijstaande en dubbele woning, waarbij:
- b. onder een rijenbouwwoning 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; Ook 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;
- g. onder een bijzonder woongebouw wordt verstaan een gebouw dat bestaat uit meerdere wooneenheden, al dan niet zelfstandig, waarbij gemeenschappelijke voorzieningen, zorgvoorzieningen en verpleegvoorzieningen zijn toegestaan;

28. 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;

29. 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;

30. cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of gebied heeft gemaakt;

31. 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 verkooppriimte ter plaatse aanwezig is; horeca-activiteiten zijn hieronder niet begrepen;

32. 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;

33. 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;

34. 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;

35. evenement:

een georganiseerde gebeurtenis, die meestal publiek is maar ook besloten kan zijn, zoals een (openlucht-)manifestatie, (thema-)dag of week;

36. geaccidenteerd terrein:

een perceel of een gedeelte van een perceel met een helling van tenminste 1:10 gemeten over een afstand van minimaal 5 m;

37. 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;

38. grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf;

39. 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;

40. grootwinkelbedrijf:

supermarkt; detailhandelsbedrijf met een winkelvloeroppervlak van meer dan 500 m² en een grote verscheidenheid aan artikelen, merendeels levensmiddelen, waarbij sprake is van zelfbediening door de klanten;

41. hoofdgebouw:

een gedeelte van een gebouw, exclusief aan- en uitbouwen, dat door zijn situering en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel is aan te merken;

42. 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;

43. 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:
- c. horecacategorie 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;
- d. horecacategorie 2: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelveorzieningen, 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;
- e. horecacategorie 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;

44. Internet- en webwinkel:

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

45. 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;

46. kantoor:

een verblijfsruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard zonder baliefunctie;

47. kap:

een geheel of gedeeltelijke niet horizontale dakconstructie gevormd door ten minste twee schuin hellende dakschilden met een helling van elk ten minste 15° en ten hoogste 75°;

48. 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;

49. kilkeper:

oplopende spant in een schuin dak tussen daknok en goot op plaatsen waar twee dakvlakken elkaar ontmoeten in een naar binnen vallende knik;

50. kiosk:

een gebouw van beperkte omvang en eenvoudige constructie, dat bedoeld is om de verblijfsfunctie te veraangemen door het ter plaatse aan passanten te koop aanbieden van producten zoals souvenirs, kranten, tijdschriften, versnaperingen, niet-alcoholische en licht alcoholische dranken alsmede rookwaren;

51. luifel:

afdak of overkapping aan of bij een gebouw, aan de openbare zijde, al of niet ondersteund;

52. maatschappelijk:

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

53. mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

54. niet-zelfstandig kantoor:

een onderdeel van een bedrijf, dat andere bedrijfsactiviteiten als inkomstenbron heeft en waarvoor het kantoor uitsluitend een ondersteunende functie heeft;

55. ondergeschikte bouwdelen:

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

56. ondergronds:

onder peil;

57. onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

58. 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;

59. overbouwing:

een aan- of uitgebouwd bouwdeel, dat gelegen is op minimaal 2,5 m boven peil, dat geen grotere hoogte heeft dan het aangrenzende bouwdeel, dat uitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel en dat geen rechtstreekse verbinding heeft met het aansluitend afgewerkte terrein;

60. overkapping:

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

61. peil:

- a. voor bebouwing in geaccidenteerd terrein voor zover de bebouwing met de gevel is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt (de dijk) en is gesitueerd op of binnen een afstand van 3 m uit de grens met het openbare gebied: 35 cm boven de kruin van de dijk;
- b. voor overige bebouwing in geaccidenteerd terrein: de bestaande gemiddelde hoogte van het terrein op het punt waar deze direct grenst aan de gevel welke is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;
- c. voor gebouwen op een perceel in niet geaccidenteerd terrein, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst, mits het gebouw op een afstand van niet meer dan 20 m van die weg is gelegen: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- d. in andere gevallen bij gebouwen op een perceel in niet geaccidenteerd terrein: de gemiddelde hoogte van het terrein op het punt waar dit direct grenst aan de gevel die is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;
- e. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein;

62. 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;

63. pergola:

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

64. perifere detailhandel:

detailhandel in volumineuze goederen, detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen, productiegebonden detailhandel alsmede tuincentra en bouwmarkten, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling (en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden);

65. plat dak:

een dak met een dakhelling van minder dan 15°;

66. prostitué(e):

degene, die zich tegen vergoeding beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander;

67. prostitutie:

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

68. 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;

69. raamprostitutie:

een vorm van prostitutie waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostitué(e) die door houding, gebaren, kleding of anderszins vanuit een gebouw de aandacht op zich vestigt en waarbij de seksuele handelingen in een voor publiek besloten ruimte plaatsvinden;

70. recreatieve voorziening:

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

71. scheidingslijn:

een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens aanduidt van gronden binnen een bestemmingsvlak, waarop ingevolge deze voorschriften specifieke bepalingen van toepassing zijn;

72. 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;

73. tent:

een in hoofdzaak uit textiel of uit andere daarmee vergelijkbare materialen vervaardigd onderkomen voor recreatief dag- en/of nachtverblijf, dat gemakkelijk is op te vouwen en in te pakken;

74. verblijfsdoeleinden:

gronden waarbij de nadruk ligt op het verblijf van personen in het openbaar gebied en die tevens een verkeersfunctie hebben;

75. verdieping(en):

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

76. voorgevel:

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

77. voorgevellijn

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

78. 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;

79. winkelvloeroppervlak (wvo):

de verkoopruimte, d.w.z. het voor het winkelend publiek toegankelijke deel van (het bruto oppervlak van) een detailhandelsbedrijf, inclusief de etalages en de ruimte achter toonbanken en kassa's;

80. woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;

81. woon-/werkenheid:

een ruimte, in en in combinatie met een woning, waarin een al dan niet publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis wordt uitgeoefend;

82. woonwagen:

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een *woonwagenstandplaats* en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

83. woonwagenstandplaats:

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een *woonwagen*, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten zijn of kunnen worden aangesloten;

84. zaalaccomodatie:

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;

85. (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, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, reparatiebedrijf voor muziekinstrumenten, cateringbedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven;

86. zijgevel:

een gevel van een gebouw, die niet een voorgevel of een achtergevel is;

87. zone bijgebouwen:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. afstand van een gebouw tot de (achter)perceelsgrens:

de afstand van een gebouw tot de (achter)perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de (achter)perceelsgrens;

2. (bouw)hoogte:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

3. (bouw)hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

4. breedte van bouwpercelen:

de breedte van bouwpercelen wordt bepaald door het meten van de afstand in meters tussen de zijdelingse perceelsgrenzen, in de voorgevelrooilijn;

5. breedte van gebouwen:

de breedte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken (indien geen sprake is van een rechthoekig gebouw: de gemiddelde breedte van het gebouw);



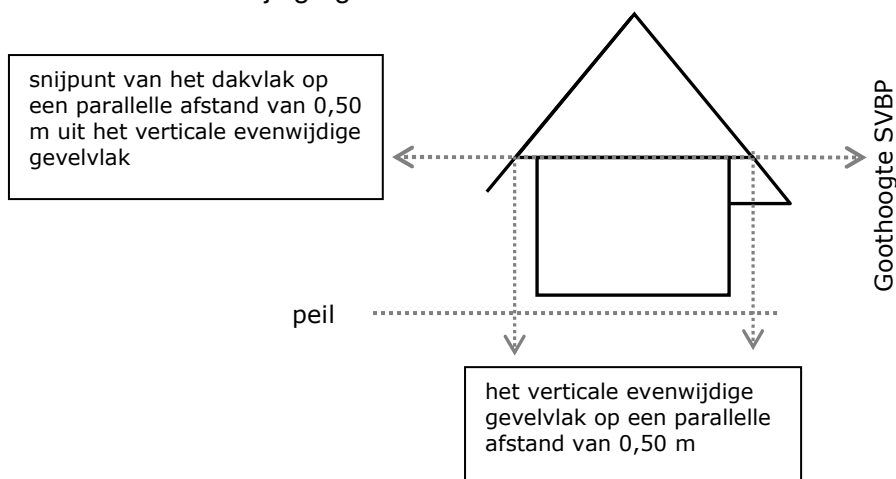
6. diepte van gebouwen:

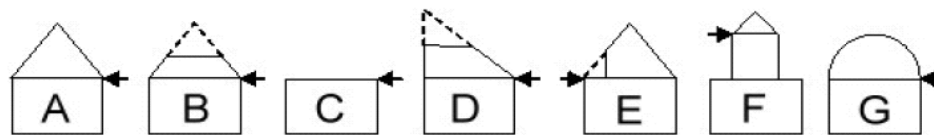
de diepte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de grootste afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken;



7. goothoogte van gebouwen:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met dien verstande dat bij dakoverstekken groter dan 0,50 m uit buitenwerkse verticale gevelvlak de goothoogte wordt bepaald door het snijpunt van het dakvlak en de parallelle lijn evenwijdig op een afstand van 0,50 m uit het verticale buitenwerkse evenwijdige gevelvlak.





← = druiplijn

--- = denkbeeldige doorlopende daklijn

A = zadeldak/tentdak

B = gecombineerd dak

C = platdak

D = variabel gecombineerd dak / lessenaarsdak

E = dak met terras / loggia

F = platdak met dakopbouw

G = gebogen dak

8. inhoud van gebouwen:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

9. de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Artikel 3 Woningen binnen de bebouwde kom

1. Het college kan ontheffing verlenen voor de uitbreiding van of een bijgebouw bij een woning, met uitzondering van monumenten en beeldbepalende bouwwerken, binnen de bebouwde kom, mits het aantal woningen gelijk blijft.
2. Voor aan-, uitbouwen en bijgebouwen geldt hierbij dat:
 - a. aan- en uitbouwen zowel binnen als buiten het bouwvlak en binnen de zone bijgebouwen mogen worden gesitueerd;
 - b. bijgebouwen uitsluitend binnen de "zone bijgebouwen" zijn toegestaan;
 - c. 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 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds;
 - d. aan- uitbouwen en bijgebouwen voorts aan het volgende moeten voldoen:

woningtype	Aantal Bouw- lagen	Bouwtype	Max. Goot- hoogte (meters)	Max. Bouw- hoogte (meters)	Max. Opp. zone bij- gebouwe $n \leq 200$	Max. Opp. zone bij- gebouwe $n 200 -$ 500	Max. Opp. zone bij- gebouwe $n \geq 500$	Aanvullende eisen
Vrijstaand - Dubbel	1	Aan/uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen	3,3	5	60 m ²	90 m ²	120 m ²	- Enkel binnen de aanduiding "zone bijgebouwen" - Zone bijgebouwen max 50% bebouwd.
	1	Aanbouw buiten bouwvlak	4	4	6 m ²	6 m ²	6 m ²	- Diepte max. 1,5 m. - Breedte max. 60% van de voorgevel.

	1	Carport	3,3	3,3	30 m ²	30 m ²	30 m ²	- Min 3 m achter de voorgevel.
Rijen	1	Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen	3,3	3,3	60 m ²	90 m ²	120 m ²	- Enkel met de aanduiding "zone bijgebouwen". - Zone bijgebouwen max 50% bebouwd.
	1	Aanbouw buiten bouwvlak	4	4	6 m ²	6 m ²	6 m ²	- Diepte max. 1,5 m. - Breedte max. 60% van de voorgevel
	1	Carport	3,3	3,3	30 m ²	30 m ²	30 m ²	- Min 3 m achter de voorgevel.
Meergezins	1	Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen	3,3	3,3	50 m ²	50 m ²	50 m ²	- Enkel met de aanduiding "zone bijgebouwen". - Enkel voor meergezinswoningen gesitueerd op de begane grond. - Min. 25 m ² onbebouwd; - Zone bijgebouwen max 50% bebouwd.
	1	Carport	3,3	3,3	20 m ²	20 m ²	20 m ²	- Enkel met de aanduiding "zone bijgebouwen" - Min. 25 m ² onbebouwd; - Zone bijgebouwen max 50% bebouwd.
Patio	1	Bijgebouwen	3,3	5	60 m ²	90 m ²	120 m ²	- Zone bijgebouwen max 50% bebouwd.
	1	Aanbouw buiten bouwvlak	4	4	6 m ²	6 m ²	6 m ²	- Diepte aanbouw max. 1,5 m; - Breedte max. 60% van de voorgevel.
	1	Carport	3,3	3,3	30 m ²	30 m ²	30 m ²	- Min 3 m achter de voorgevel.

3. Voor dakterrassen geldt dat:

- a. deze uitsluitend op aan- en uitbouwen mogen worden gesitueerd;
- b. de afstand tot de perceelsgrens minimaal 2 meter bedraagt;
- c. de hoogte van de afscheiding, gemeten vanaf de hoogte van de eerste bouwlaag, niet meer dan 1 meter bedraagt;
- d. de afscheiding uit een open constructie bestaat;
- e. met het oogpunt op privacy, in afwijking van het bepaalde onder c., de hoogte van de afscheiding, gemeten vanaf de hoogte van de eerste bouwlaag, niet meer dan 2 meter mag bedragen;
- f. met het oogpunt op privacy, in afwijking van het bepaalde onder d., de afscheiding, als bedoeld onder e., uit een gesloten constructie mag bestaan;
- g. de ontheffing niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een positief stedenbouwkundig advies is daartoe noodzakelijk;
- h. de ontheffing niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu van de omgeving.

Artikel 4 Woningen buiten de bebouwde kom

1. Het college kan ontheffing verlenen voor de uitbreiding van of een bijgebouw bij een woning, met uitzondering van monumenten en beeldbepalende bouwwerken, buiten de bebouwde kom, mits het aantal woningen gelijk blijft.
2. Voor aan-, uitbouwen en bijgebouwen geldt hierbij dat:
 - a. aan- en uitbouwen zowel binnen als buiten het bouwvlak en binnen de zone bijgebouwen mogen worden gesitueerd;
 - b. bijgebouwen uitsluitend binnen de "zone bijgebouwen" zijn toegestaan;

- c. 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 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.
- d. aan- uitbouwen en bijgebouwen voorts aan het volgende moeten voldoen:

Aantal Bouw- lagen	Bouwtype	Max. Goot- hoogte (meters)	Max. Bouw- hoogte (meters)	Max. Opp. zone bij- gebouwen ≤ 200	Max. Opp. zone bij- gebouwen ≥ 200	Aanvullende eisen
1	Aan/uitbouwen	3,3	5			<ul style="list-style-type: none"> - Enkel binnen de aanduiding "zone bijgebouwen" - zone bijgebouwen 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 kleiner dan of gelijk aan 600 m³.
1	bijgebouwen, overkappingen	3,3	5	60 m ²	80 m ²	<ul style="list-style-type: none"> - Enkel binnen de aanduiding "zone bijgebouwen" - op maximaal 20 meter van de woning - zone bijgebouwen max 50% bebouwd.
1	Aanbouw buiten bouwvlak	4	4	6 m ²	6 m ²	<ul style="list-style-type: none"> - Diepte aanbouw max. 1,5 m. - Breedte max. 60% van de voorgevel
1	Carport	3,3	3,3	30 m ²	30 m ²	<ul style="list-style-type: none"> - Min. 3 m achter de voorgevel; - Op maximaal 20 meter van de woning.

3. Voor dakkapellen gekeerd naar het voorerf of naar het naar de openbare ruimte gekeerde zijerf geldt dat:
- a. de hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde van het dakvlak bedraagt met een maximum van 1,3 meter gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim;
 - b. de breedte in totaal maximaal 30% van de breedte van het dakvlak bedraagt met een maximum van 2 meter, gemeten tussen midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels, gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel);
 - c. minimaal 1 meter dakvlak aanwezig is boven, onder en ter weerszijden van de dakkapel, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel), én
 - d. het aantal dakkapellen per woning op het betreffende dakvlak niet meer dan 1 bedraagt.
4. Voor dakkapellen gekeerd naar het achtererf of naar het naar het zijerf geldt dat:
- a. de hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde van het dakvlak bedraagt met een maximum van 1,5 meter gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim;
 - b. de breedte in totaal maximaal 50% van de breedte van het dakvlak bedraagt met een maximum van 3 meter, gemeten tussen midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels, gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel);

- c. minimaal 1 meter dakvlak aanwezig is boven, onder en ter weerszijden van de dakkapel, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel), én
 - d. het aantal dakkapellen per woning op het betreffende dakvlak niet meer dan 1 bedraagt.
5. Voor dakterrassen geldt dat:
- a. deze uitsluitend op aan- en uitbouwen mogen worden gesitueerd;
 - b. de afstand tot de perceelsgrens minimaal 2 meter bedraagt;
 - c. de hoogte van de afscheiding, gemeten vanaf de hoogte van de eerste bouwlaag, niet meer dan 1 meter bedraagt;
 - d. de afscheiding uit een open constructie bestaat;
 - e. met het oogpunt op privacy, in afwijking van het bepaalde onder c., de hoogte van de afscheiding, gemeten vanaf de hoogte van de eerste bouwlaag, niet meer dan 2 meter mag bedragen;
 - f. met het oogpunt op privacy, in afwijking van het bepaalde onder d., de afscheiding, als bedoeld onder e., uit een gesloten constructie mag bestaan;
 - g. de ontheffing niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een positief stedenbouwkundig advies is daartoe noodzakelijk;
 - h. de ontheffing niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu van de omgeving.

Artikel 5 Andere gebouwen binnen de bebouwde kom, alsmede andere gebouwen buiten de bebouwde kom met een agrarische bestemming

Het college kan ontheffing verlenen voor de uitbreiding van of een bijgebouw bij een ander gebouw in de bebouwde kom, alsmede een ander gebouw buiten de bebouwde kom met een agrarische bestemming, met dien verstande dat:

- a. het aansluitende terrein voor ten hoogste 50% bebouwd wordt, óf
- b. de oppervlakte die op grond van het geldende bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt met niet meer dan 50% overschreden wordt;
- c. de ontheffing niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu van de omgeving; in ieder geval mogen de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig worden beperkt;
- d. de ontheffing niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een positief ruimtelijk-stedenbouwkundig advies is daartoe noodzakelijk.

Artikel 6 Gebouwen ten behoeve van een openbare nutsvoorziening, de telecommunicatie, het openbaar vervoer of het trein-, water- of wegverkeer

Het college kan voor een gebouw ten behoeve van een openbare nutsvoorziening, het openbaar vervoer of het wegverkeer ontheffing verlenen, met dien verstande dat:

- a. het bruto-oppervlak niet meer dan 50 m² bedraagt, én
- b. het bouwwerk uit ten hoogste één bouwlaag bestaat, én
- c. de bouwhoogte gemeten vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 5 meter bedraagt.

Artikel 7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het college kan voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ontheffing verlenen.

1. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de zone bijgebouwen en passend binnen de woonbestemming, zoals speeltoestellen en zwembaden, geldt dat:

- a. de afstand tot de zijdelingse en de achterste perceelsgrens minimaal 1 meter bedraagt;
 - b. het bruto-oppervlak niet meer dan 30 m² bedraagt met uitzondering van zwembaden waarvan het bruto-oppervlak niet meer 50 m² mag bedragen;
 - c. 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
 - d. het bebouwingspercentage niet meer dan 50% bedraagt.
2. Voor erfafscheidingen geldt 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.
 3. Voor ondergeschikte bouwdelen geldt 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.
 4. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals speeltoestellen op openbare speelterreinen, geluidsschermen, lichtmasten, (beeldende) kunstwerken, geldt dat:
 - a. het bruto-oppervlak niet meer dan 50 m² bedraagt, én
 - b. de hoogte gemeten vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 5 meter bedraagt met uitzondering van lichtmasten en vlaggenmasten waarvan de hoogte gemeten vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 10 meter mag bedragen.
 5. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals reclame-uitingen, geldt 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. het aantal bouwvergunningsplichtige reclame-uitingen niet meer dan 1 per perceel bedraagt;
 - c. vrijstaande reclamezuilen zijn gesitueerd op bedrijventerreinen, én
 - d. de hoogte gemeten vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 5 meter bedraagt.

Artikel 8 Een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarische bestemming

Het college kan voor een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ontheffing verlenen, met dien verstande dat:

- a. de kas of het bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste staat van een agrarische bestemming;
- b. het bruto-oppervlak niet meer dan 100 m² mag bedragen, én
- c. de afstand tot het bouwvlak niet meer dan 20 meter mag bedragen.

Artikel 9 Een antenne-installatie als bedoeld in het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken

Het college kan, met inachtneming van de ‘Beleidsnota zendinstallaties en antennemasten’, voor een antenne-installatie als bedoeld in het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken ontheffing verlenen.

Artikel 10 Het gebruik van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen

Het college kan voor het gebruik van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen ontheffing verlenen, met dien verstande dat:

- a. per locatie het aantal evenementen niet meer dan drie per jaar mag bedragen, én
- b. de duur van het evenement (het opbouwen en afbreken van de voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen) niet meer dan 15 dagen bedraagt.

Artikel 11 Wijziging van het gebruik van bouwwerken binnen de bebouwde kom, al dan niet in samenhang met inpanidige bouwactiviteiten

1. Het college kan voor een gebruiksverandering bij een woning binnen de bebouwde kom voor “aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten” en voor “publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis” ontheffing verlenen, met dien verstande dat:
 - a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip 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, moet tevens de bewoner van de woning zijn;
 - c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
 - d. de ontheffing niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu van de omgeving; in ieder geval mogen de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig worden beperkt;
 - e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit én in verband met de activiteit.
2. Het college kan voor een gebruiksverandering van een ander gebouw binnen de bebouwde kom ontheffing verlenen, met dien verstande dat:
 - a. het aantal woningen gelijk blijft;
 - b. het gebruik niet meer omvat dan een bruto-vloeroppervlak van 1500 m²;
 - c. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkelingen en de parkeerbalans;
 - d. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu van de omgeving; in ieder geval mogen de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig worden beperkt;
 - e. er geen sprake is van een detailhandelsbedrijf op een bedrijventerrein, met dien verstande dat detailhandel in voluminieuze goederen en, internet- en webwinkels wel zijn toegestaan;
 - f. er geen sprake is van een horecagelegenheid, discotheek of bar-dancing op een bedrijventerrein, én
 - g. er geen sprake is van erotisch getinte horeca of prostitutie.

Artikel 12 Een wijziging van het gebruik van een recreatiewoning voor bewoning

Het college kan voor een wijziging van het gebruik van een recreatiewoning voor bewoning ontheffing verlenen, met dien verstande dat:

- a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
- b. bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden, én

Toelichting

In artikel 1 tot 4 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. Door zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij deze standaardregeling worden de bouwmogelijkheden in de kernen met de oudere bestemmingsplannen gelijk getrokken met de kernen waar reeds een nieuw bestemmingsplan van toepassing is.

De begripsomschrijvingen in artikel 1 en de wijze van meten in artikel 2 zijn direct overgenomen uit de 'Standaardregeling bestemmingsplannen'. Dit betekent dat in zowel de nieuwe bestemmingsplannen als in deze beleidsregel dezelfde begripsomschrijvingen en wijze van meten worden gehanteerd.

De bouwmogelijkheden voor woningen binnen en buiten de bebouwde kom, verwoord in artikel 3, 4 en 7, eerste lid van deze beleidsregel, zijn eveneens gebaseerd op de 'Standaardregeling bestemmingsplannen'. Dit betekent dat per geval de 'zone bijgebouwen' vastgesteld dient te worden. De 'zone bijgebouwen' wordt vastgesteld op grond van de 'basisregels zone bijgebouwen' (zie bijlage 1). Hierbij is het uitgangspunt dat de 'zone bijgebouwen' strak om de hoofdbebouwing ligt. Zodra de 'zone bijgebouwen' is vastgesteld, kan getoetst worden aan de bouwvoorschriften.

De basisregels 'zone bijgebouwen' gelden niet voor monumenten of beeldbepalende panden (MIP). In de situatie waarin sprake is van een monument of een beeldbepalend pand moet maatwerk worden geleverd afhankelijk 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 aanbouw of situering van gebouwen aangetast worden. Om dit te voorkomen moet de zone bijgebouwen op de specifieke situatie worden afgestemd. Dit kan in overleg met bijvoorbeeld een stedenbouwkundige en de monumentencommissie (straks erfgoedcommissie).

Voor woningen binnen de bebouwde kom is niets geregeld over dakkapellen, omdat deze in de nieuwe en de meeste oudere bestemmingsplannen toegestaan zijn. In de bestemmingsplannen waar wel nadere eisen aan dakkapellen gesteld worden, zijn deze eisen vanuit een stedenbouwkundig oogpunt opgenomen. In die gevallen is het niet wenselijk om af te wijken van deze eisen.

Voor woningen buiten de bebouwde kom zijn in deze beleidsregel wel voorschriften opgenomen, omdat in de bestemmingsplannen voor het buitengebied geen specifieke eisen voor dakkapellen zijn opgenomen. Als een dakkapel strijdig is met het geldende bestemmingsplan bestaat deze strijdigheid meestal uit een overschrijding van de maximaal toegestane inhoud. Omdat een dakkapel een ondergeschikte toevoeging aan de woning vormt, is een dergelijke uitbreiding van een woning stedenbouwkundig aanvaardbaar. De eisen zijn gebaseerd op de sneltoetscriteria van de welstandsnota.

Artikel 5 is overgenomen van artikel 4.1.1 Bro. Echter de uitbreidingsmogelijkheden op basis van artikel 4.1.1. Bro voor niet agrarische bedrijven buiten de bebouwde kom worden uitgesloten. Hiermee wordt een onevenredige versterking van het buitengebied door niet

agrarische bedrijven voorkomen. Niet agrarische bedrijven die uit hun jasje groeien, moeten wellicht overwegen om naar een bedrijventerrein te verhuizen. Omdat het om forse uitbreidingen kan gaan is bepaald dat de ontheffing 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 ontheffing mag evenmin leiden tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom moet per geval een ruimtelijk-stedenbouwkundig advies worden ingewonnen.

Artikel 6 is letterlijk overgenomen van artikel 4.1.1 Bro. De bouwbaarheid is ruimtelijk gezien dermate van ondergeschikte aard dat een verdere beperking van de ontheffingsmogelijkheid niet noodzakelijk is.

Artikel 7 heeft betrekking op bouwwerken, geen gebouw zijnde. Het eerste lid ziet op bouwwerken passend binnen de woonbestemming. Bij deze bouwwerken is aansluiting gezocht 'Standaardregeling bestemmingsplannen'. Het tweede lid heeft betrekking op erfafscheidingen. Hierbij is aansluiting gezocht op de welstandsnota. Er zijn alleen bepalingen opgenomen ten aanzien van de plaats en de hoogte. De uitvoering van de erfafscheidingen wordt overgelaten aan de welstandscommissie. Het derde lid 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. Het vierde lid is overgenomen uit artikel 4.1.1 Bro. Echter de maximaal toegestane bouwhoogte van 10 meter voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, is terug gebracht 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 het vijfde lid zijn voorschriften opgenomen voor bouwwerken, zoals reclame-uitingen. Deze voorschriften zijn gebaseerd op de eisen uit de welstandsnota.

Artikel 8 is letterlijk overgenomen van artikel 4.1.1 Bro. De bouwbaarheid is ruimtelijk gezien dermate van ondergeschikte aard dat alleen een maximale afstand tot het bouwperceel is opgenomen. Zo wordt voorkomen dat overal in het landschap dergelijke gebouwen gerealiseerd worden.

In artikel 9 is bepaald dat het college ontheffing 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 letterlijk overgenomen van artikel 4.1.1 Bro. Het betreft de mogelijkheid om ontheffing te verlenen voor evenementen. Aangezien het aantal evenementen niet meer dan 3 mag bedragen en de duur niet langer dan 15 dagen (inclusief opbouwen en afbreken) is de ruimtelijke impact beperkt. Het stellen van nadere eisen is vooralsnog niet nodig.

In artikel 11 zijn de vrijstellingsmogelijkheden 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 ontheffing ten behoeve van detailhandel uitgesloten.

Ten aanzien van gebruiksveranderingen van een ander gebouw binnen de bebouwde kom zijn wel nadere eisen gesteld. Het betreft hier dan ook wijzigingen van opstallen met een oppervlakte van maximaal 1500 m². Deze nadere eisen zijn niet geconcretiseerd, omdat in dergelijke gevallen per verzoek een afweging gemaakt zal moeten worden. Echter bij het verlenen van een ontheffing zijn dit de belangrijkste eisen.

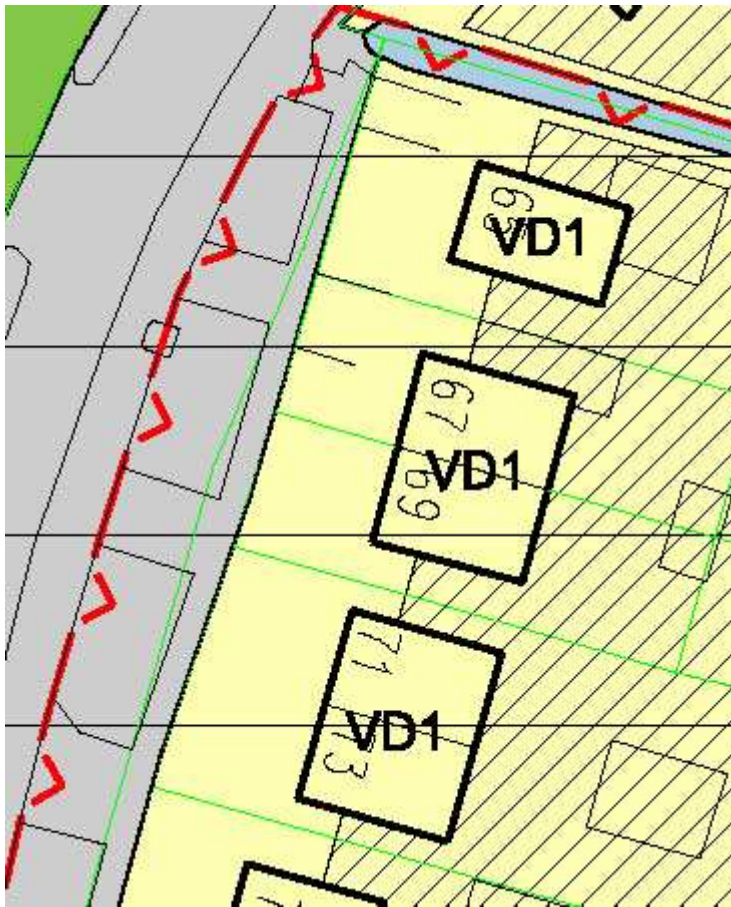
Op bedrijventerreinen worden detailhandelsbedrijven en horecagelegenheden expliciet uitgesloten, omdat het beleid erop gericht om dit soort activiteiten te concentreren in de dorpscentra. Door het toestaan van dit soort activiteiten op bedrijventerreinen is er sprake van een ongelijke concurrentie ten 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 worden wel op een aantal bedrijven mogelijk gemaakt, omdat deze detailhandel door de uitstraling en de ruimtevraag niet thuis horen in een dorpscentra. Eveneens worden erotisch getinte horeca en prostitutie uitgesloten, omdat deze activiteiten tot veel overlast kunnen leiden. Daarmee hebben deze activiteiten een nadelige invloed op het karakter van de directe omgeving.

Artikel 12 is letterlijk overgenomen van artikel 4.1.1 Bro. Het betreft een mogelijkheid om ontheffing 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

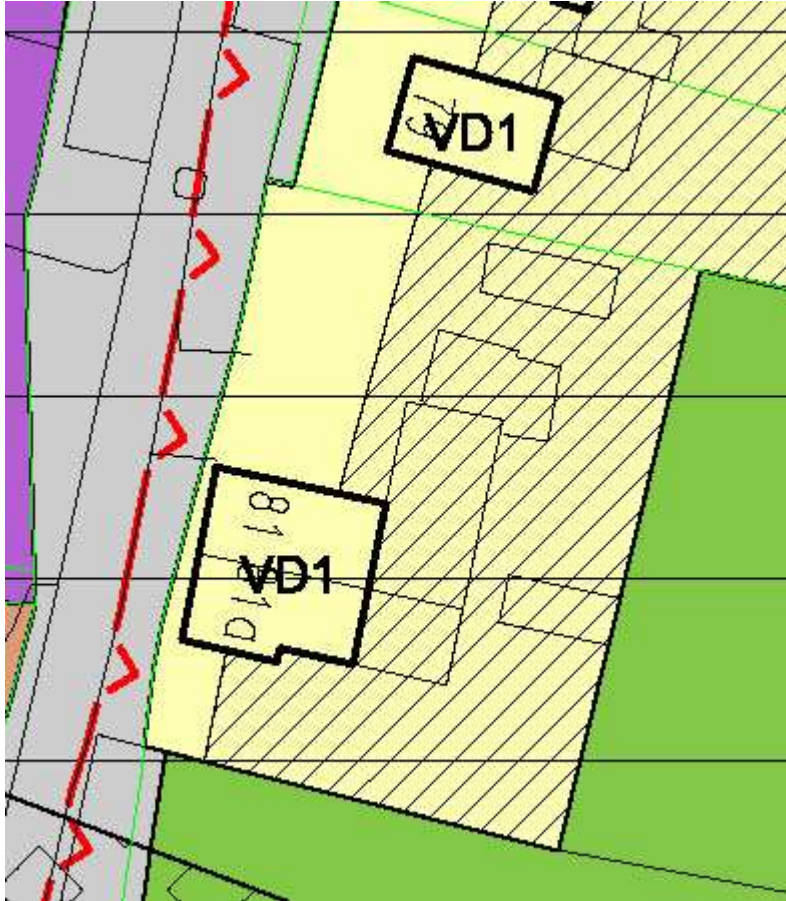
Basisregels zone bijgebouwen

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 bijgebouwen'. Voor de begrenzing van de zone bijgebouwen gelden de volgende basisregels:



voorbeeld bij basisregel 1

1. Vanaf de voorzijde van het perceel is de grens van de zone bijgebouwen 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.
Indien 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.



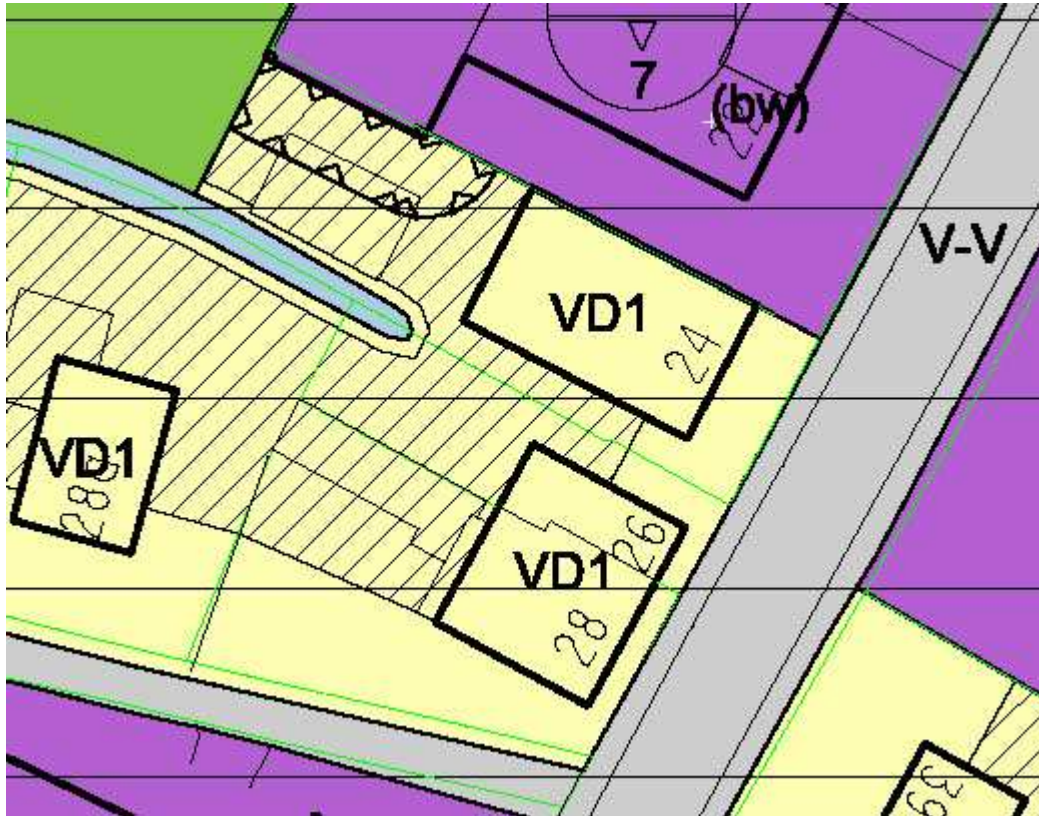
voorbeeld bij basisregel 2

2. Indien tussen twee woningen met gelijke oriëntatie sprake is van een verspringende voorgevellijn, is de achterste voorgevel maatgevend voor de begrenzing van de 'zone bijgebouwen'. Hetgeen in de praktijk voor de voorste woning een afstand van bijvoorbeeld 5 meter tot de voorgevel kan betekenen als de voorgevel van deze woning 2 meter naar voren is gelegen.
Indien dit leidt tot een onaanvaardbare inperking van de 'zone bijgebouwen' 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.



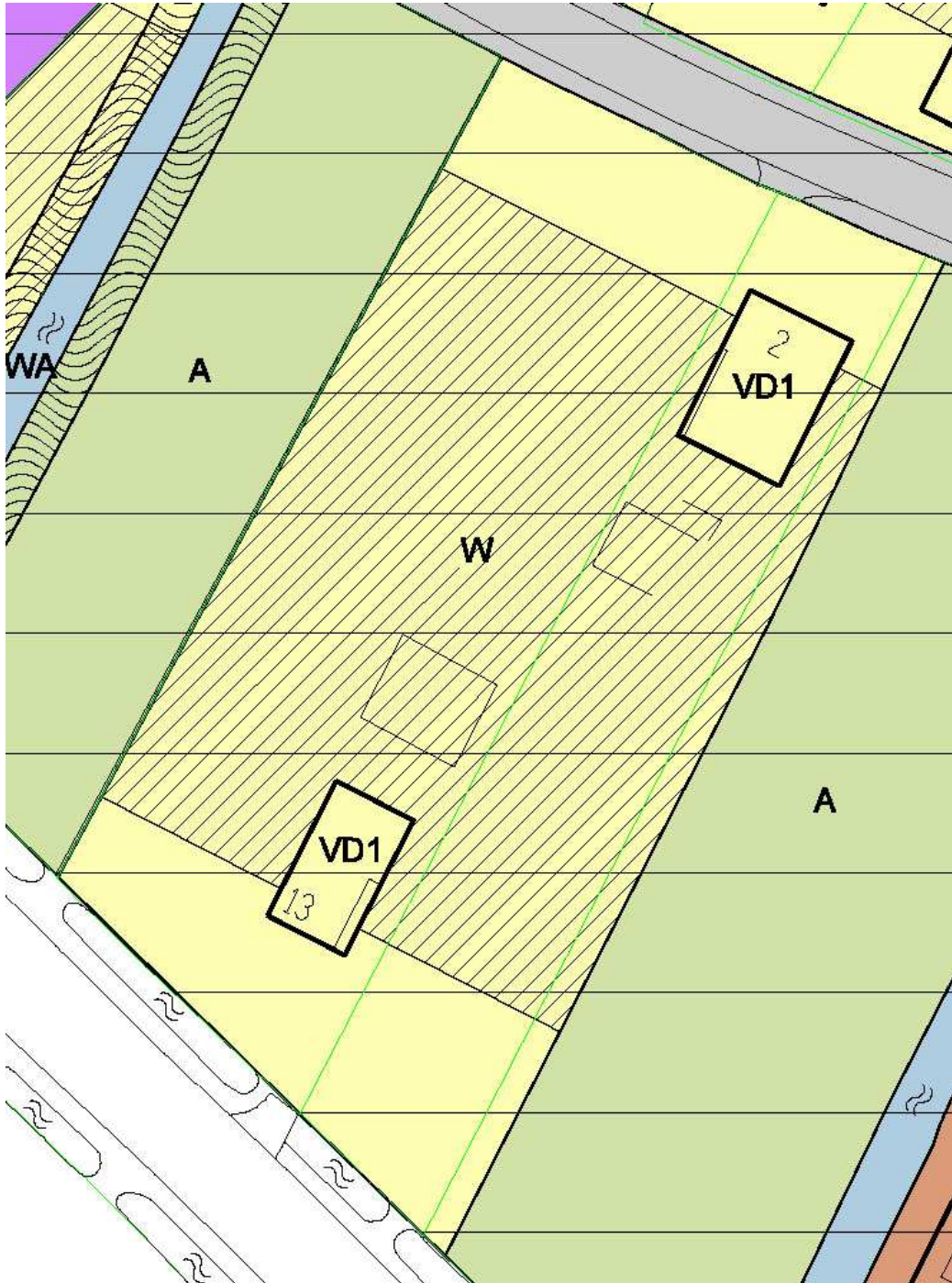
voorbeeld bij basisregel 3

3. De 'zone bijgebouwen' loopt in beginsel tot aan de zij- en achtererfgrens van de kavel. Indien de zij- of achtererfgrens aan een openbare ruimte grenst is de 'zone bijgebouwen' 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 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 bijgebouwen', 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. Indien dit leidt tot een onaanvaardbare inperking van de 'zone bijgebouwen' van de woning op de kopse kant, geldt het uitgangspunt : de begrenzing van de 'zone bijgebouwen' wordt in een evenwijdige lijn getrokken vanuit de zijgevel van het hoofdgebouw op de kopse kant.



voorbeeld bij basisregel 5

5. Indien de voorzijde van het ene perceel en achtererf van het aangrenzende perceel aan dezelfde zijde aan de openbare ruimte grenzen, wordt de 'zone bijgebouwen' 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.