Format technische vragen

Datum indienen: **7 januari 2026**

Datum politieke avond: **13 januari 2026**

Agendapunt: **Vaststellen omgevingsplan "Buitengebied, Logtsestraat 6 en 6a te Elst**

Onderwerp:
Inhoudsmaat woning.

Toelichting:
Op basis van het geldende functieveranderingsbeleid hebben de initiatiefnemers de mogelijkheid om na sloop van twee bedrijfsgebouwen (ca. 1.500 m²), twee vrijstaande woningen te realiseren. Via een TAM-omgevingsplan wordt dit mogelijk gemaakt.
Het TAM-omgevingsplan is gericht op het juridisch-planologisch wijzigen van de agrarische bebouwing aan de Logtsestraat, het inpassen van twee vergunde burgerwoningen, en het toevoegen van twee woonfuncties op het achtergelegen perceel. Het TAM-omgevingsplan wordt als een nieuw hoofdstuk opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe.

In de beoordelingsregels zijn maatvoeringseisen opgenomen voor de verschillende typen bouwwerken. Dit is, onder meer, uitgewerkt in artikel 5.4.2. Dat artikel luidt als volgt:

> *5.4.2 Hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen*
> *Voor het bouwen van hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen gelden de volgende regels:*
> *a. […….]*
> *e. inhoud maximaal 800 m³ per woning.*

Overbetuwe kent een beleidsregel functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied. De beleidsregel bestaat naast de regels ook uit een toelichting en een gebiedstypenkaart. Daarin worden de volgende type gebieden aangeduid:

a. uiterwaarden (artikel 4);
b. bijzonder gebied (artikel 5)
c. agrarisch gebied met waarden (artikel 6)
d. agrarisch gebied (artikel 7).

Dit plan valt onder 'agrarisch gebied'. In artikel 7 onder g wordt daar gesproken over de inhoudsmaat:

> *Inhoud*
> - ***g.***
>
> *Een woning heeft een inhoudsmaat van minimaal 400 m3 en maximaal 600 m³. Er wordt geen maximum oppervlakte aan het woongebouw verbonden. Dit wordt vanzelf gereguleerd door de maximale inhoudsmaat en voorwaarden;*

Vraag/vragen:

1. Klopt het dat de inhoudsmaat van de twee te realiseren woningen maximaal 800 m³ per woning mag zijn?
2. Is er een mogelijkheid om af te wijken van die inhoudsmaat?
3. Zo ja, waar in de stukken staat de motivering voor die afwijking en kunt u die motivering opnemen in de beantwoording van deze technische vragen?

Indiener/fractie: **Elbert Elbers, PvdA.**

Antwoord(en) ambtelijke organisatie:

1. in de regels van het omgevingsplan is onderstaande regel opgenomen:

5.4 Beoordelingsregels bouwwerken

5.4.1 Algemeen

Op een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Wonen' mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen;
b. aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen; en
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

ten dienste van de in artikel 5.2 bedoelde functies.

5.4.2 Hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat aan- en uitbouwen ook buiten het bouwvlak op ten minste 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw zijn toegestaan;
b. maximaal het op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen per bouwvlak;
c. goothoogte is maximaal de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte, met dien verstande dat de goothoogte van aan- en uitbouwen maximaal 3 m is;
d. bouwhoogte is maximaal de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte, met dien verstande dat de bouwhoogte van aan- en uitbouwen maximaal 5 m is;
e. inhoud maximaal 800 m³ per woning.

In artikel 5.4.2 onder e is dus opgenomen dat de inhoud van de woning maximaal 800 m3 bedraagt.

In het bestemmingsplan “Buitengebied Overbetuwe” is bij recht een maat van 600m³ opgenomen. In dit bestemmingsplan zit echter ook een mogelijkheid om via een binnenplanse afwijking een woning van 800m³ te realiseren. In dit Omgevingsplan is er voor gekozen de maat van 800m³ bij recht mogelijk te maken. Dit voorkomt een latere extra afweging en extra kosten (en inspanning) voor zowel gemeente als initiatiefnemer.

2. In de voorliggende planregels zijn geen afwijkingsregels opgenomen. Het paraplubestemmingsplan “Overbetuwe, Paraplubestemmingsplan planologische afwijkingsmogelijkheden” geeft nog wel de mogelijkheid om onder bepaalde voorwaarden de inhoud te vergroten:

7.2 Afwijkingsbevoegdheid bijbehorende bouwwerken buiten de bebouwde kom

Het college van burgemeester en wethouders kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels in het geldende bestemmingsplan ten behoeve van een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan buiten 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. voor een bijbehorend bouwwerk bij een woning buiten de bebouwde kom aan het volgende moet worden voldaan:

Bouwtype	*Max. goothoogte*	*Max. bouwhoogte*	*Max. gezamenlijke oppervlakte*	*Criteria*
Aangebouwde bijbehorende bouwwerken	3,3 m	5 m	150 m²	1. Enkel binnen 'zone bijbehorende bouwwerken'. 2. Zone 'bijbehorende bouwwerken' maximaal 50% bebouwd. 3. Inhoud woning max. 1.000 m³.

Voor meer informatie over het Parapluplan verwijs ik graag naar de raadsbehandeling in 2024.
Agenda OverBetuwe - Zaal 1 dinsdag 11 juni 2024 19:30 - 22:30 - iBabs Publieksportaal

3. De afwijkingsmogelijkheden uit het Parapluplan zijn door de raad zelf vastgesteld. Met voorliggend plan wordt aangehaakt op het bestaande beleid en kan onder voorwaarden, zoals hierboven weergegeven een maximale inhoud van 1000m³ worden gerealiseerd, waarbij wel aan al deze voorwaarden moet worden voldaan.