Bestemmingsplan



Overbetuwe, Paraplubestemmingsplan planologische afwijkingsmogelijkheden

Bestemmingsplan Overbetuwe, Paraplubestemmingsplan planologische afwijkingsmogelijkheden

Gemeente Overbetuwe

Status: Vastgesteld

Datum: April 2024

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.400OVBprplkrml-VSG1

gemeente Overbetuwe

Datum
April 2024

Correspondentieadres
Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon
0481 362 300

E-Mailadres
info@overbetuwe.nl

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Beschrijving plangebied 5
1.3 Vigerende ruimtelijke plannen 6
1.4 Leeswijzer 6

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **7**
2.1 Achtergrond 7
2.2 Opzet en inhoud van het paraplubestemmingsplan 8

Hoofdstuk 3 Beleidskader **9**
3.1 Rijksbeleid 9
3.2 Provinciaal beleid 9
3.3 Gemeentelijk beleid 9

Hoofdstuk 4 Juridische planopzet **10**
4.1 Inleiding 10
4.2 De opzet van het plan 11

Hoofdstuk 5 Financiële toelichting **12**

Hoofdstuk 6 Overleg en inspraak **13**
6.1 Inleiding 13
6.2 Inspraak 13
6.3 Overleg 13
6.4 Vaststellingsprocedure 13
6.5 Beroep 13

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Overbetuwe heeft in 2017 een kruimelgevallenregeling, de 'Beleidsregel planologische afwijkingsmogelijkheden gemeente Overbetuwe 2017' vastgesteld. In deze beleidsregel zijn diverse categorieën van gevallen opgenomen, waaraan met toepassing van de zogeheten kruimelgevallenprocedure (artikel 4 van bijlage 2 bij het Besluit omgevingsrecht) onder voorwaarden een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het voordeel van de kruimelgevallenprocedure is dat hierop de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is de kruimelgevallenprocedure vervallen. Hierdoor is feitelijk de werking van de beleidsregel in zijn totaliteit vervallen. Een 'vervangende' beleidsnota is nog niet opgesteld. De gemeente heeft de optie verkend om alsnog een beleidsnota op te stellen, waarin de toepassing van de regeling uiteengezet zou worden, waardoor dit als onderdeel van de onderbouwing van de buitenlanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) wel gebruikt kan worden en er een lichtere motivatie mogelijk is. Een andere optie die is overwogen, is om de mogelijkheden uit de beleidsregel binnenplans te maken. Dit zou kunnen door de beleidsregels met een 'paraplubestemmingsplan' nog te borgen, waardoor in het tijdelijk omgevingsplan een binnenplanse omgevingsvergunningplicht ontstaat. De keuze is gevallen op deze laatste optie, omdat deze naar inschatting van de gemeente het meest zorgvuldig is. Het uitgangspunt is een beleidsneutrale vertaling van de huidige beleidsregel door middel van (algemeen geldende) afwijkingsbevoegdheden in het bestemmingsplan. Dit paraplubestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Beschrijving plangebied

Dit bestemmingsplan betreft een overkoepelend paraplubestemmingsplan voor die delen van het plangebied waar op dit moment een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan van toepassing is. Het plangebied van dit paraplubestemmingsplan beslaat daarmee het grootste deel van de gemeente Overbetuwe. Alleen het gedeelte van het grondgebied waar nog beheersverordeningen gelden is uitgezonderd. Een beheersverordening en bestemmingsplan kunnen namelijk niet naast elkaar gelden. Dit betreft een gebied tussen de kernen van Slijk-Ewijk en Oosterhout in (beheersverordening 'Buitengebied, beheersverordening De Danenberg').

In figuur 1.1 is de begrenzing van het plangebied indicatief weergeven. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding, die juridisch bindend is.



Figuur 1.1: begrenzing plangebied (bron: Ruimteloket)

1.3 Vigerende ruimtelijke plannen

In het plangebied gelden momenteel diverse ruimtelijke plannen. Het gaat om vele tientallen bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen. Deze plannen zijn onderliggend aan onderhavig paraplubestemmingsplan en blijven na inwerkingtreding van het paraplubestemmingsplan in beginsel nog steeds van toepassing.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk, worden in hoofdstuk 2 de achtergronden en opzet van het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de relatie van het plan met het relevante beleid op verschillende niveaus. De juridische opzet van het plan komt in hoofdstuk 4 aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de financiële aspecten en in hoofdstuk 6 wordt ten slotte ingegaan op de procedure, overleg en inspraak in het kader van het paraplubestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Achtergrond

In het plangebied gelden momenteel, zoals eerder al aangegeven, diverse ruimtelijke plannen. Deze plannen bevatten over het algemeen diverse binnenplanse bevoegdheden om onder voorwaarden van het bestemmingsplan te kunnen afwijken. De aard en het aantal bevoegdheden kunnen per plan verschillen. De 'Beleidsregel planologische afwijkingen gemeente Overbetuwe 2017' biedt aanvullend hierop de mogelijkheid om in gevallen voor bepaalde categorieën van gevallen toch met toepassing van de reguliere voorbereidingsprocedure af te kunnen wijken van het bestemmingsplan. De beleidsregel geeft invulling aan de toepassing van de mogelijkheden, die artikel 2.12, eerste lid, sub a.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), in combinatie met artikel 4 van Bijlage 2 bij het Besluit omgevingsrecht (Bor), biedt. Als een bepaald initiatief ook hieraan niet voldoet, zal door middel van de uitgebreide procedure moeten worden afgeweken van het bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, sub a.3 van de Wabo), of zal het bestemmingsplan moeten worden herzien.

Per 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet (Ow) in werking. Onder de Ow vervalt de kruimelgevallenprocedure. Hierdoor vervalt feitelijk ook de werking van de beleidsregel in zijn totaliteit. Een 'vervangende' beleidsnota is nog niet opgesteld. De gemeente vindt het wenselijk dat er een actueel en toepasbaar beleid van toepassing blijft om relatief kleinschalige afwijkingen van het planologisch regime te kunnen beoordelen en vergunnen. De gemeente heeft de optie verkend om alsnog een beleidsnota op te stellen, waarin de toepassing van de regeling uiteengezet zou worden. In dat geval zou dit als onderdeel van de onderbouwing van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) gebruikt kunnen worden, waardoor een lichtere motivatie bij het verlenen van een omgevingsvergunning mogelijk is. Een andere optie die is overwogen, is om de mogelijkheden uit de beleidsregel binnenplans te maken. Dit zou kunnen door de beleidsregels te vertalen in een 'paraplubestemmingsplan', waardoor in het tijdelijk omgevingsplan een binnenplanse omgevingsvergunningplicht ontstaat. Het paraplubestemmingsplan moet voor de inwerkingtreding van de Ow in procedure zijn gebracht.

De keuze is gevallen op deze laatste optie, omdat deze naar inschatting van de gemeente het meest zorgvuldig is.

2.2 Opzet en inhoud van het paraplubestemmingsplan

Het uitgangspunt van het bestemmingsplan is een beleidsneutrale vertaling van de huidige beleidsregel door middel van (algemeen geldende) afwijkingsbevoegdheden in het bestemmingsplan. Hierbij is gekozen voor een 'paraplubestemmingsplan'. Dit houdt in dat het bestemmingsplan niet de onderliggende ruimtelijke plannen geheel wijzigt en vervangt, maar dat de onderliggende plannen in principe van toepassing blijven. Het paraplubestemmingsplan betreft een aanvulling op de regels die van toepassing zijn en blijven.

Concreet voorziet het paraplubestemmingsplan in de toevoeging van een aantal binnenplanse afwijkingsmogelijkheden voor categorieën van gevallen, die momenteel zijn opgenomen in het kruimelgevallenbeleid. Alleen die onderdelen van deze plannen, waarover expliciet iets over wordt gezegd in de planregels van onderhavig paraplubestemmingsplan, worden dus aangevuld.

Inhoudelijk uitgangspunt is het geldende kruimelgevallenbeleid. De huidige toepassingsmogelijkheden voor kruimelgevallen worden omgezet naar binnenplanse omgevingsvergunningplichten (afwijkingsbevoegdheden onder het huidige stelsel). De gemeente heeft ervoor gekozen de huidige regeling voor kamerverhuur en huisvesting van seizoensarbeiders niet mee te nemen in dit paraplubestemmingplan. Deze regeling wordt buitenplans gehouden. Verzoeken in dit kader worden, mede in het kader van de woningnood, niet uitgesloten, maar er wordt gekozen een zwaardere motivering toe te passen ten aanzien van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties middels het volgen van de procedure van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Als zowel in het Bor als in dit bestemmingsplan geen begripsomschrijving is gegeven, geldt de omschrijving zoals die is opgenomen in het onderliggende bestemmingsplan dat voor het betreffende gebied is opgenomen.

Voor toekomstige verzoeken, na inwerkingtreding van de Omgevingswet, om af te wijken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, vormt het paraplubestemmingsplan het toetsingskader. Wanneer aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan, moet de omgevingsvergunning in principe worden verleend. Bij de formulering van de gestelde voorwaarden is hiermee rekening gehouden. Er is gekozen voor het gebruik van open normen waar mogelijk, zodat de gemeente een goede afweging per geval kan maken. Wel is op voorhand duidelijk aan welke kaders er wordt getoetst. De gestelde voorwaarden komen zoveel mogelijk overeen met de huidige beleidsregel, maar zijn in het licht van het voorgaande waar nodig aangescherpt of aangevuld.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Dit paraplubestemmingsplan biedt de mogelijkheid om binnenplans af te wijken van de binnen de gemeente Overbetuwe geldende bestemmingsplannen. Het gaat daarbij om relatief kleinschalige afwijkingen. De afwijkingsmogelijkheden komen voort uit de mogelijkheden die het huidige wettelijke stelsel van de Wabo en het Bor biedt (kruimelgevallenregeling). De nieuwe Omgevingswet laat de invulling van de huidige kruimelgevallenregeling over aan de gemeenten. Met dit paraplubestemmingsplan wordt voor de overgangsperiode onder het tijdelijk deel van het omgevingsplan voorzien in een passende regeling, die voortbouwt op het huidige stelsel en het huidige gemeentelijke beleid. Gezien de aard van het plan zijn hiermee geen nationale belangen in het geding.

3.2 Provinciaal beleid

Gezien de in de voorgaande paragraaf beschreven achtergrond en aard van het plan, zijn er geen provinciale belangen in het geding. Met de provinciale regelgeving, zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland, zal bij de toepassing van de in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheden rekening moeten worden gehouden.

3.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Overbetuwe heeft in 2017 de 'Beleidsregel planologische afwijkingsmogelijkheden gemeente Overbetuwe 2017' vastgesteld. In deze beleidsregel zijn diverse categorieën van gevallen opgenomen, waaraan met toepassing van de zogeheten kruimelgevallenprocedure (artikel 4 van bijlage 2 bij het Besluit omgevingsrecht) onder voorwaarden een omgevingsvergunning kan worden verleend. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is de kruimelgevallenprocedure vervallen. Hierdoor is feitelijk de werking van de beleidsregel in zijn totaliteit vervallen.

Dit paraplubestemmingsplan is opgesteld met het doel om de huidige beleidsregel ook na de inwerkingtreding van de Omgevingswet te kunnen blijven toepassen. De categorieën van gevallen en bijbehorende afwegingskaders zijn in het paraplubestemmingsplan vertaald in afwijkingsbevoegdheden. Hiermee wordt een voortzetting van het huidige beleid beoogd. Voor een uitvoerige toelichting op de keuzes die in de huidige beleidsregel wordt gemaakt en die met het voorliggende paraplubestemmingsplan worden bestendigd, wordt verwezen naar de toelichting bij deze beleidsregel.

Hoofdstuk 4 Juridische planopzet

4.1 Inleiding

Inleiding
Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het met dit bestemmingsplan beoogde doel in het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De verbeelding en regels vormen gezamenlijk het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'Overbetuwe, Paraplubestemmingsplan planologische afwijkingsmogelijkheden' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting
In de toelichting is de ontwikkeling beschreven en verantwoord, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet.

De verbeelding
Op de verbeelding is enkel de gebiedsaanduiding 'overige zone - afwijkingsbeleid' opgenomen. Deze gebiedsdekkende aanduiding geldt naast de onderliggende bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen van de huidige ruimtelijke plannen. De geldende bestemmingen etc. worden dus niet vervangen.

De regels
De regels hebben een beperkt toepassingsbereik, namelijk uitsluitend de afwijkingsmogelijkheden die voorheen volgden uit artikel 4 bijlage 2 Bor in samenhang met het gemeentelijke kruimelgevallenbeleid. Deze zijn beleidsneutraal vertaald in afwijkingsbevoegdheden, die aanvullend op het bepaalde in de onderliggende ruimtelijke plannen gelden. De regels zijn zo opgebouwd dat een algemeen afwegingskader is opgenomen, gevolgd door een opsomming van de diverse afwijkingsbevoegdheden, eventueel met aanvullende afwegingskaders.

4.2 De opzet van het plan

Algemeen
Het bestemmingsplan is een juridisch plan dat bindend is voor inwoners en voor de overheid. Het paraplubestemmingsplan ziet op een specifieke regeling, die aanvullend op de onderliggende plannen geldt. Voor het overige blijven de onderliggende bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen onverkort van toepassing.

Algemene regels
Anti-dubbeltelregel
Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Overgangs- en slotregels
Overgangsrecht
Het voor alle bestemmingsplannen verplichte overgangsrecht is opgenomen. Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in, dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, ook brengt het niet met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel
Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 5 Financiële toelichting

Dit paraplubestemmingsplan voorziet niet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, Wro. Het is daarom niet nodig om een exploitatieplan op te stellen. Er doet zich dus geen mogelijkheid voor tot kostenverhaal, zoals bedoeld is in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening. De kosten voor het opstellen van het plan komen voor rekening van de gemeente.

Met dit bestemmingsplan worden weliswaar bouw- of gebruiksmogelijkheden toegevoegd, maar deze zijn reeds toegestaan op grond van artikel 4 bijlage 2 Bor in samenhang met het kruimelgevallenbeleid van de gemeente Overbetuwe. Ook betreft het geen directe bouw- en gebruiksmogelijkheden. Ten gevolge van het plan ontstaat dan ook geen risico op voor vergoeding in aanmerking komende planschade.

De financiële uitvoerbaarheid is gelet op het voorgaande in voldoende mate aangetoond.

Hoofdstuk 6 Overleg en inspraak

6.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien kan het noodzakelijk zijn om belanghebbenden de gelegenheid te bieden om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dit is afhankelijk van de inspraakverordening van de gemeente. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

6.2 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen over inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Voor dit bestemmingsplan vond, gezien de aard van het plan, geen inspraak plaats.

6.3 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen. Ook moet overleg worden gepleegd met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of die belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan in het geding zijn. Gezien de aard van het plan vond in dit geval geen vooroverleg plaats.

6.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Eventuele zienswijzen worden samengevat en van een reactie voorzien door de gemeente.

Het plan wordt vervolgens, al dan niet gewijzigd, vastgesteld door de gemeenteraad.

6.5 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal gedurende zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Inhoudsopgave

Regels **5**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **5**
Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 13
Artikel 3 Toepassingsbereik 14

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **15**
Artikel 4 Algemene voorwaarden voor toepassing afwijkingsbevoegdheden 15
Artikel 5 Regels over antenne-installaties 16
Artikel 6 Regels over dakterras, etc. 17
Artikel 7 Regels over een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan 18
Artikel 8 Regels over een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk 21
Artikel 9 Regels over het gebruik van bouwwerken en van bij die bouwwerken aansluitend terrein 23
Artikel 10 Regels over tijdelijke woonunits/stacaravans 24

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **25**
Artikel 11 Anti-dubbeltelregel 25

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **26**
Artikel 12 Overgangsrecht 26
Artikel 13 Slotregel 27

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Overbetuwe, Paraplubestemmingsplan planologische afwijkingsmogelijkheden met identificatienummer NL.IMRO.1734.400OVBprplkrml-VSG1 van de gemeente Overbetuwe.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 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.

1.6 Aansluitend terrein

Het terrein zoals gelegen direct aansluitend aan het bouwwerk.

1.7 Achtererfgebied

Erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.8 Afhaalcentrum

Detailhandelsbedrijf in ter plaatse bereide etenswaren, zonder zitgelegenheid om de etenswaren te nuttigen.

1.9 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.

1.10 Ander gebouw

Gebouw, of gedeelte daarvan, geen woning zijnde, zoals een winkel, kantoor, schoolgebouw, bedrijfsgebouw of kerk.

1.11 Antennedrager

Antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.12 Antenne-installatie

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.13 Bebouwde kom

Het gebied waarvoor de bebouwde komkaart zoals opgenomen in Bijlage 4 bepalend is.

1.14 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.15 Bebouwingsgebied

Achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;

1.16 Bebouwingspercentage

Het percentage van gronden, nader bepaald in deze regels, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.17 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.

1.18 Bedrijfsgebouw van lichte constructie

Een bedrijfsgebouw dat qua constructie vergelijkbaar is met een kas.

1.19 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.

1.20 Bedrijfsvloeroppervlakte (bvo)

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

1.21 Begane grondvloer

De vloer van een gebouw, niet zijnde een keldervloer, op het peilniveau.

1.22 Bed & breakfast

Een overnachtingsaccomodatie 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.

1.23 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.24 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.25 Bijbehorend bouwwerk

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

1.26 Boogkas

Een transparante afdekking van gewassen, geen gebouw zijnde.

1.27 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge deze regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijn toegelaten.

1.28 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.

1.29 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandig bij elkaar horende bebouwing is toegestaan.

1.30 Bouwwerk

Elke bouwconstructie van enige omvang 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.

1.31 Bouwwijze

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

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

1.32 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 verhuur van zaaltjes voor feesten en partijen.

1.33 Dakkapel

Een uitbouw op een hellend dakvlak.

1.34 Daknok

Het hoogste punt van een schuin dak.

1.35 Dakopbouw

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

1.36 Dakvoet

Laagste punt van een schuin dak.

1.37 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.

1.38 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.

1.39 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.

1.40 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 van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.41 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.

1.42 Erfafscheiding

Schuttingen, muren, terrasschermen en andere gebouwde verticale afscheidingen.

1.43 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 bordeel, een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.

1.44 Evenement

a. Elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak, met uitzondering van:
    1. bioscoop- en theatervoorstellingen;
    2. markten als bedoeld in artikel 160, eerste lid, aanhef en onder g, van de Gemeentewet;
    3. een markt in een voor het publiek toegankelijk gebouw waar hoofdzakelijk tweedehands en incourante goederen worden verhandeld of diensten worden aangeboden vanaf standplaatsen;
    4. kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen;
    5. het in een inrichting in de zin van de Drank- en Horecawet gelegenheid geven tot dansen;
    6. betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;
    7. activiteiten waarbij wordt opgetreden ten behoeve van publiek als straatartiest, straatfotograaf, tekenaar, filmoperateur of gids;
    8. het exploiteren of doen exploiteren van een speelgelegenheid.

b. Onder evenement wordt mede verstaan:
    1. een herdenkingsplechtigheid;
    2. een braderie;

3. een optocht op de weg, niet zijnde een betoging op een openbare plaats waaronder inbegrepen een samenkomst als bedoeld in artikel 3 van de Wet openbare manifestaties;
4. een feest, muziekvoorstelling of wedstrijd op of aan de weg;
5. een kermis;
6. een vechtsportevenement.

1.45 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.

1.46 Gebruiksoppervlakte woonfunctie

De vloeroppervlakte van de woning (met eventuele aangebouwde bijbehorende bouwwerken).

1.47 Geldende bestemmingsplan

Een op het moment van inwerkingtreding van het plan geldend bestemmingsplan, wijzigingsplan, dan wel uitwerkingsplan.

1.48 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 en/of de weidegang van vee.

1.49 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.

1.50 Hoofdgebouw

Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.51 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:
    1. 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;
    2. 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;
    3. 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.

1.52 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.

1.53 Huishouden

Een persoon of vaste groep personen die gezamenlijk en bestendig, voor onbepaalde tijd samenwonen.

1.54 Huisvesting in verband met mantelzorg

Huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

1.55 Internet- en webwinkel

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

1.56 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.

1.57 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.

1.58 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.

1.59 Maatschappelijk

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

1.60 Mantelzorg

Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.61 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.

1.62 Ondergeschikte bouwdelen

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

1.63 Ondergrondse gebouwen (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.

1.64 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.

1.65 Openbaar toegankelijk gebied

Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.66 Overkapping

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een dak en met maximaal één gesloten wand.

1.67 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.

1.68 Pergola

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

1.69 Prostitutie

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

1.70 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksaantrekkend 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.

1.71 Recreatieve voorziening

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

1.72 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.

1.73 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.

1.74 Uitvalsweg

Naar een dorpskern leidende of uit een dorpskern komende belangrijke weg.

1.75 Verdieping(en)

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

1.76 Voorgevel

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

1.77 Voorgevellijn

De denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een bouwwerk loopt.

1.78 Woning

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

1.79 Woningsplitsing

Het bouwkundig en functioneel splitsen van een zelfstandige woning in twee of meer zelfstandige woningen.

1.80 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.

1.81 (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.

1.82 Zone bijbehorende bouwwerken

Een zone waarbinnen bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd. De begrenzing van de 'zone bijbehorende bouwwerken' wordt vastgesteld op grond van de in bijlage 1 opgenomen basisregels (zie Bijlage 1).

Artikel 2 Wijze van meten

a. Tenzij anders bepaald worden de waarden die in dit bestemmingsplan in m of m² zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:
   1. afstanden loodrecht,
   2. hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven, en
   3. maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven.

b. Bij de toepassing van sub a wordt een bouwwerk, voor zover dit zich bevindt op een erf- of perceelgrens, gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.

Artikel 3 Toepassingsbereik

a. De regels in dit plan gelden aanvullend op de overige ter plaatse geldende bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen, welke onverkort van toepassing blijven.
b. De in artikel 1 opgenomen begrippen en de in artikel 2 opgenomen wijze van meten gelden uitsluitend voor de toepassing van de in dit plan opgenomen regels.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Algemene voorwaarden voor toepassing afwijkingsbevoegdheden

a. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning alleen verlenen als een aanvraag voldoet aan het in artikel 5 tot en met artikel 9 van deze regels bepaalde en in ieder geval aan de volgende criteria, voor zover van toepassing op de specifieke aanvraag:
   1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefmilieu;
   2. er mag geen sprake zijn van onevenredige aantasting van de ruimtelijke kwaliteit;
   3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen mogen niet onevenredig worden beperkt;
   4. de activiteit mag voor de omliggende bedrijven niet tot gevolg hebben dat zij in hun bestaande milieurechten worden beperkt;
   5. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersafwikkeling, de verkeersveiligheid en parkeersituatie ter plaatse;
   6. er zijn geen belemmeringen met betrekking tot het aspect externe veiligheid aan de orde, waarbij dit aspect indien nodig wordt verantwoord;
   7. het aantal woningen blijft gelijk, met uitzondering van artikel 7, voor zover het betreft huisvesting in verband met mantelzorg, en artikel 9;
b. Indien sprake is van een financieel risico kunnen burgemeester en wethouders besluiten dat vooraf een overeenkomst dient te worden afgesloten met de aanvrager/initiatiefnemer omtrent het verhaal van kosten, daaronder mede begrepen eventuele planschade c.q. nadeelcompensatie.
c. 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.
d. In aanvulling op de in dit bestemmingsplan opgenomen criteria voor afwijken van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning, geldt dat de omgevingsvergunning niet wordt verleend indien:
   1. er sprake is van een 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;
   2. er sprake is van een tijdelijke situatie, tenzij in dit bestemmingsplan explicitiet is opgenomen;
e. Voor de toepassing van de regels uit dit bestemmingsplan wordt huisvesting in verband met mantelzorg aangemerkt als functioneel verbonden met het hoofdgebouw.
f. Indien op een perceel meer gebouwen aanwezig zijn die noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming of indien het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een of meer op de grond staande woningen aanwezig zijn, wordt het achtererfgebied bepaald door het hoofdgebouw, de woning of een van de andere hiervoor bedoelde gebouwen, waarvan de voorkant het dichtst is gelegen bij openbaar toegankelijk gebied.

Artikel 5 Regels over antenne-installaties

5.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bouw- en gebruiksregels in het geldende bestemmingsplan ten behoeve van een antenne-installatie met dien verstande dat:

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

Artikel 6 Regels over dakterras, etc.

6.1 Afwijkingsbevoegdheid

a. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bouw- en gebruiksregels in het geldende bestemmingsplan ten behoeve van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard, dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw, met dien verstande dat het bouwvlak met maximaal 2 meter mag worden overschreden door balkons en bouwdelen van ondergeschikte aard.
b. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bouw- en gebruiksregels in het geldende bestemmingsplan ten behoeve van een dakkapel, dakopbouw of een daarmee naar aard en omvang vergelijkbare uitbreiding van een gebouw, met dien verstande dat de bouwhoogte die maximaal is toegestaan op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan met niet meer dan 10% wordt overschreden.

Artikel 7 Regels over een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan

7.1 Afwijkingsbevoegdheid bijbehorende bouwwerken binnen 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 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. voor bijbehorende bouwwerken bij een woning in de bebouwde kom de volgende voorwaarden gelden:

Bouwwijze hoofdgebouw	*Max. goothoogte*	*Max. bouwhoogte*	*Max. opp. zone bijbehorende bouwwerken*	*Overige criteria*
Vrijstaand, dubbel	3,3 m	5 m	130 m² bij een 'zone bijbehorende bouwwerken' <500 m² 180 m² bij een 'zone bijbehorende bouwwerken' vanaf 500 m² en groter	- maximaal één bouwlaag - situering binnen 'zone bijbehorende bouwwerken' - 'zone bijbehorende bouwwerken' maximaal 50% bebouwd. Bij hoekpercelen maximaal 70%, mits de naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant vanaf de voorgevelrooilijn tot de achterste perceelsgrens ten minste 4 m breder is dan het bouwvlak
Rijen	3,3 m	4 m Bij eindwoningen maximaal 5 m, mits het perceel vanaf de voorgevelrooilijn tot de achterste perceelsgrens ten minste 3 m breder is dan het bouwvlak	130 m² bij een 'zone bijbehorende bouwwerken' <500 m² 180 m² bij een 'zone bijbehorende bouwwerken' vanaf 500 m² en groter	- maximaal één bouwlaag - situering binnen 'zone bijbehorende bouwwerken' - 'zone bijbehorende bouwwerken' maximaal 50% bebouwd. Bij hoekpercelen maximaal 70%, mits de naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant vanaf de voorgevelrooilijn tot de achterste perceelsgrens ten minste 4 m breder is dan het bouwvlak
Meergezins	3,3 m	3,3 m	25 m² per woning in hetzelfde complex	- maximaal één bouwlaag - situering binnen 'zone bijbehorende bouwwerken' - 'zone bijbehorende bouwwerken' maximaal 50% bebouwd

Patio	3,3 m	5 m	130 m² bij een 'zone bijbehorende bouwwerken' <500 m² 180 m² bij een 'zone bijbehorende bouwwerken' vanaf 500 m² en groter	- maximaal één bouwlaag - situering binnen 'zone bijbehorende bouwwerken' - 'zone bijbehorende bouwwerken' maximaal 50% bebouwd

c. voor bijbehorende bouwwerken bij een woning in de bebouwde kom buiten het bouwvlak (zoals erkers) de volgende voorwaarden gelden:

Bouwwijze hoofdgebouw	*Max. goothoogte*	*Max. bouwhoogte*	*Overige criteria*
Vrijstaand, dubbel, rijen en patio	4 m	4 m	- diepte max. 1,5 m - breedte max. 60% van de gevel waaraan wordt gebouwd

d. voor een uitbreiding van een woning in de vorm van een hoofdgebouw, binnen de bebouwde kom buiten het bouwvlak de volgende voorwaarden gelden:

Situering	*Max. goothoogte*	*Max. bouwhoogte*
Binnen de zone 'bijbehorende bouwwerken'	De bestaande goothoogte van het hoofdgebouw, dan wel de ter plaatse van het bouwvlak aangeduide maximale goothoogte	De bestaande bouwhoogte van het hoofdgebouw, dan wel de ter plaatse van het bouwvlak aangeduide maximale bouwhoogte

e. voor een bijbehorend bouwwerk voor een Wmo-behoefte bij een woning binnen de bebouwde kom de volgende voorwaarden gelden:

Max. bouwhoogte	*Max. oppervlakte*	*Situering*	*Instandhoudingstermijn*
3,5 m	90 m²	Minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning	Zolang Wmo-behoefte aanwezig is

f. voor een bijbehorend bouwwerk bij een ander gebouw dan een woning of bij een bedrijfswoning, binnen de bebouwde kom alleen de voorwaarden als bedoeld in artikel 4 gelden.

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.
Vrijstaande bijbehorende bouwwerken	3,3 m	5 m	150 m²	1. Maximaal één bouwlaag. 2. Enkel binnen 'zone bijbehorende bouwwerken'. 3. Op maximaal 25 meter afstand van de woning. 4. 'Zone bijbehorende bouwwerken' maximaal 50% bebouwd.
Bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak (zoals erkers)	4 m	4 m	-	1. Diepte maximaal 1,5 m. 2. Breedte maximaal 60% van de gevel waaraan wordt gebouwd.

c. voor een bijbehorend bouwwerk voor een Wmo-behoefte bij een woning buiten de bebouwde kom gelden de volgende voorwaarden:

Max. bouwhoogte	*Max. oppervlakte*	*Situering*	*Instandhoudingstermijn*
3,5 m	90 m²	Minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning	Zolang Wmo-behoefte aanwezig is

d. voor een bijbehorend bouwwerk bij een ander gebouw dan een woning of bij een bedrijfswoning, buiten de bebouwde kom, geldt dat:
   1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m, tenzij sprake is van een kas, een teeltondersteunende voorziening of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf, waarbij een maximale bouwhoogte geldt van 7,7 m.
   2. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 150 m².

Artikel 8 Regels over een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk

8.1 Afwijkingsbevoegdheid voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijke bouwwerk

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels in het geldende bestemmingsplan ten behoeve van:

a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij woningen, zoals speeltoestellen en zwembaden, met dien verstande dat:
   1. het bouwwerk is gelegen in de 'zone bijbehorende bouwwerken';
   2. de afstand tot de zijdelingse en de achterste perceelsgrens minimaal 1 meter bedraagt;
   3. de bruto-oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen dan wel het bruto-oppervlak dat op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan is toegestaan met niet meer dan 50 m² wordt overschreden;
   4. 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
   5. het bebouwingspercentage van de 'zone bijbehorende bouwwerken' niet meer dan 50% mag bedragen;
b. Erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel, waarbij geldt dat de hoogte gemeten vanaf het aansluitend terrein niet meer dan 2 meter mag bedragen;
c. Erfafscheidingen bij een bedrijfsterrein, waarbij geldt dat de hoogte niet meer dan 3,3 meter mag bedragen;
d. 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:
   1. de bruto-oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen dan wel het bruto-oppervlak dat op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan is toegestaan met niet meer dan 50 m² wordt overschreden, met uitzondering van 'jongeren ontmoetingsplekken', waarbij de bruto oppervlakte niet meer dan 25 m² mag bedragen;
   2. de hoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en beeldende kunstwerken niet meer dan 10 meter mag bedragen;
   3. de hoogte van 'jongeren ontmoetingsplekken' niet meer dan 3,5 meter mag bedragen;
   4. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde niet meer dan 5 meter mag bedragen.
e. Reclame-uitingen, met dien verstande dat:
   1. 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;
   2. vrijstaande bouwwerken in de vorm van reclame-uitingen zijn toegestaan, waarbij:
      - de hoogte gemeten vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 7,5 meter mag bedragen;
      - de breedte niet meer dan 2 meter mag bedragen, én
      - plaatsing in de directe nabijheid van de entree van het gebouw moet geschieden of
      - plaatsing in het openbaar gebied uitsluitend is toegestaan op rotondes en bij uitvalswegen.
f. Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zoals terrasoverkappingen/ terrasschermen bij horecabedrijf, met dien verstande dat:
   1. bij een terrasoverkapping geen sprake mag zijn van een permanent gesloten dak;
   2. de toegestane hoogte van een terrasoverkapping maximaal 4 meter mag bedragen;
   3. 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;
g. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, met dien verstande dat:
   1. de bouwhoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen;

2. de bruto oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen, dan wel het bruto oppervlak dat op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan is toegestaan met niet meer dan 50 m² mag worden overschreden.

Artikel 9 Regels over het gebruik van bouwwerken en van bij die bouwwerken aansluitend terrein

9.1 Afwijkingsbevoegdheid binnen de bebouwde kom

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bouw- en gebruiksregels in het geldende bestemmingsplan binnen de bebouwde kom ten behoeve van:

a. een gebruiksverandering van een woning ten behoeve van 'aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten' en voor 'publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis', met dien verstande dat:
   1. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond en verdiepingen) met in begrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
   2. 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;
   3. er geen detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit én in verband met de activiteit.
b. een gebruiksverandering c.q. realisatie van een bijbehorend bouwwerk bij een woning ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:
   1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
   2. duidelijk is wie de zorgbehoevende(n) is (zijn);
   3. er gebruik wordt gemaakt van één in-/uitrit door zowel verzorger als zorgbehoevende(n);
   4. de bereikbaarheid voor (aanleg van) algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen en voor hulpdiensten gewaarborgd blijft;
   5. de oppervlakte niet meer dan 90 m^2 mag bedragen.
c. het splitsen van een woning in één of meerder woningen mits:
   1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m^2, en;
   2. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m^2.
d. een gebruiksverandering danwel bouwen of verbouwen 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.
e. een gebruiksverandering van een ander gebouw eventueel met bijhorende bedrijfswoning, met dien verstande dat:
   1. maatschappelijke voorzieningen niet zijn toegestaan op een bedrijventerrein, met uitzondering aan de Nieuwe Aamsestraat te Elst in het gebied zoals aangegeven in Bijlage 3;
   2. er geen sprake is van een detailhandelsbedrijf op een bedrijventerrein, waarbij:
      - internet- en webwinkels wel zijn toegestaan;
      - 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 in Bijlage 2;
      - zelfstandige kantoren op het bedrijventerrein in Elst uitsluitend zijn toegestaan aan de Nieuwe Aamsestraat in het gebied zoals aangegeven op de bij dit bestemmingsplan behorende Bijlage 3;
   3. er geen sprake is van een horecagelegenheid, discotheek of bar-dancing op een bedrijventerrein, én
   4. er geen sprake is van erotisch getinte horeca, een seksinrichting of prostitutie.
f. het gebruiken van een bestaand ander gebouw ten behoeve van bewoning.
g. het gebruiken van overige bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein.

Artikel 10 Regels over tijdelijke woonunits/stacaravans

10.1 Afwijkingsbevoegdheid tijdelijke woonunit/stacaravan bij een woning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bouw- en gebruiksregels in het geldende bestemmingsplan ten behoeve van het plaatsen van een tijdelijke woonunit of stacaravan bij een woning indien:

a. op hetzelfde bouwperceel 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 huishouden;
c. de tijdelijke woonunit/stacaravan in stand mag worden gehouden gedurende de termijn die redelijkerwijs nodig is voor het bouwen, herbouwen, renoveren of restaureren van het hoofdgebouw, met een maximum van twee jaar na het plaatsen van de unit.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid sub a met maximaal 10%;

c. dit lid sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid sub a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

d. dit lid sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Overbetuwe, Paraplubestemmingsplan planologische afwijkingsmogelijkheden.

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels **5**

Bijlage 1 **Basisregels zone bijbehorende bouwwerken** **5**

Bijlage 2 **Gebied volumineuze goederen toegestaan** **11**

Bijlage 3 **Gebied kantoren en maatschappelijke doeleinden toegestaan** **13**

Bijlage 4 **Bebouwde kom kaart** **15**

Bijlagen bij regels

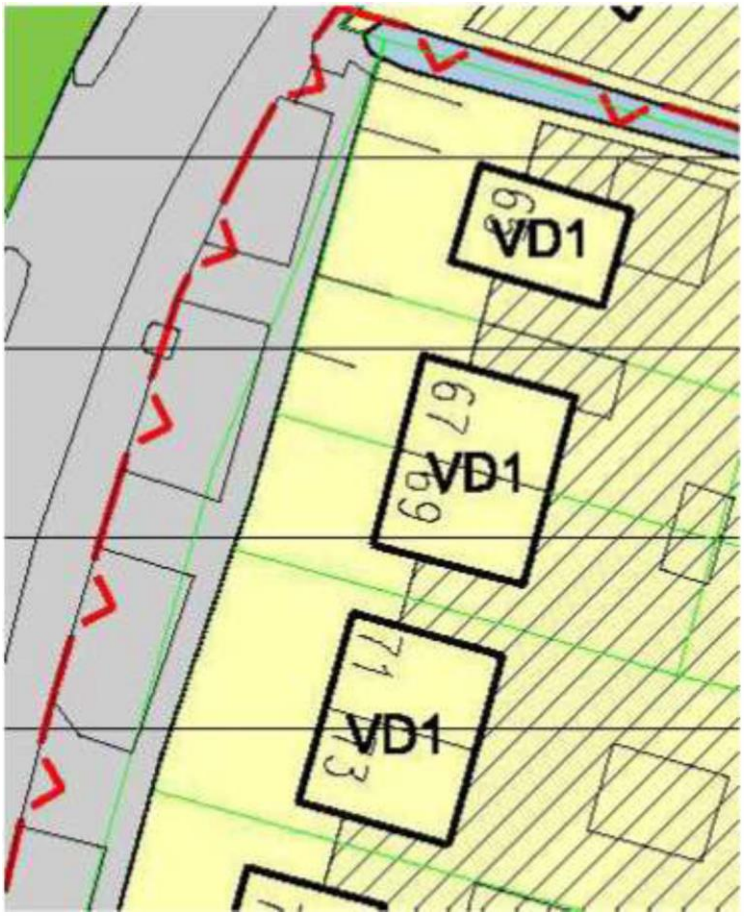
Bijlage 1 Basisregels zone bijbehorende bouwwerken

Bijlage 1

Basisregels zone bijbehorende bouwwerken

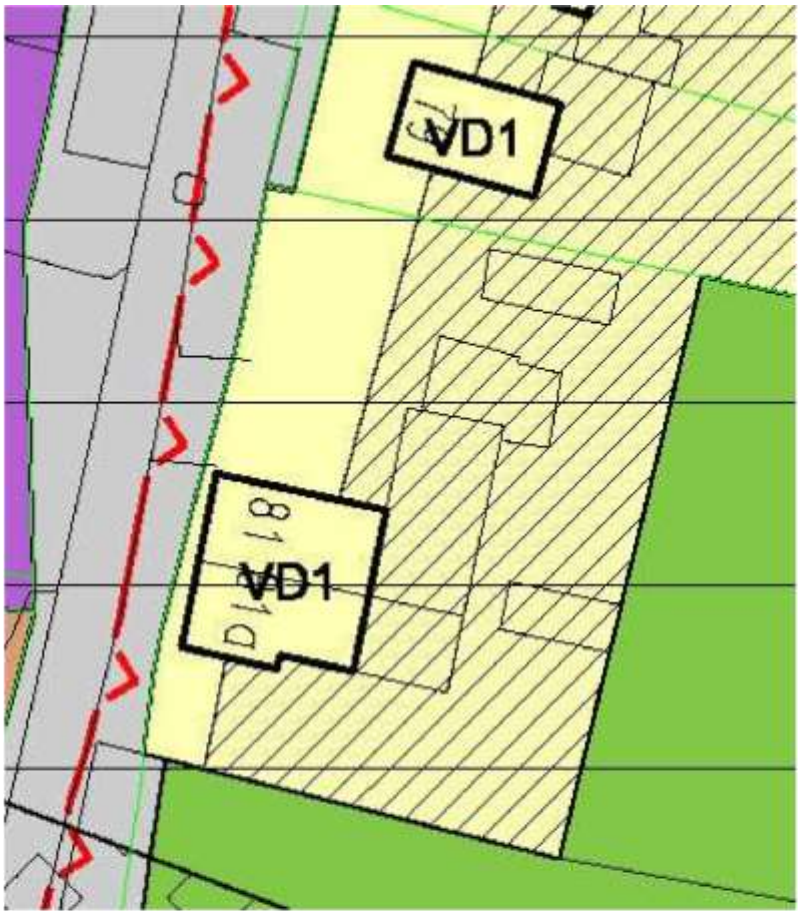
De situering van de hoofdgebouwen is vastgelegd in het bouwvlak, welke in beginsel strak om de hoofdbebouwing is getrokken. In die gevallen dat in het onderliggende plan de situering van het hoofdgebouw niet is vastgelegd in een bouwvlak wordt een denkbeeldig bouwvlak strak om het hoofdgebouw getrokken.

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.



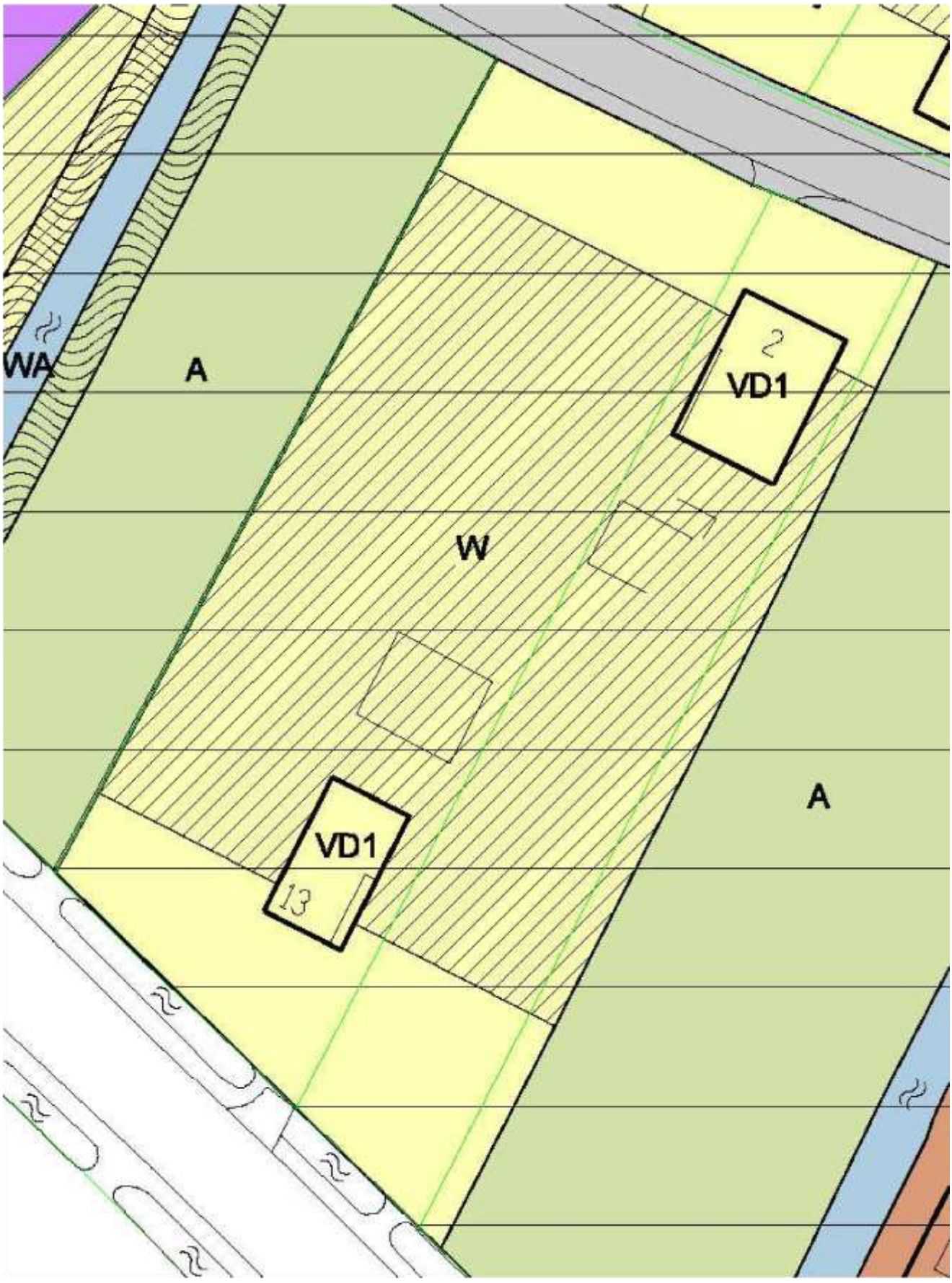
voorbeeld bij basisregel 3

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 dichter 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.



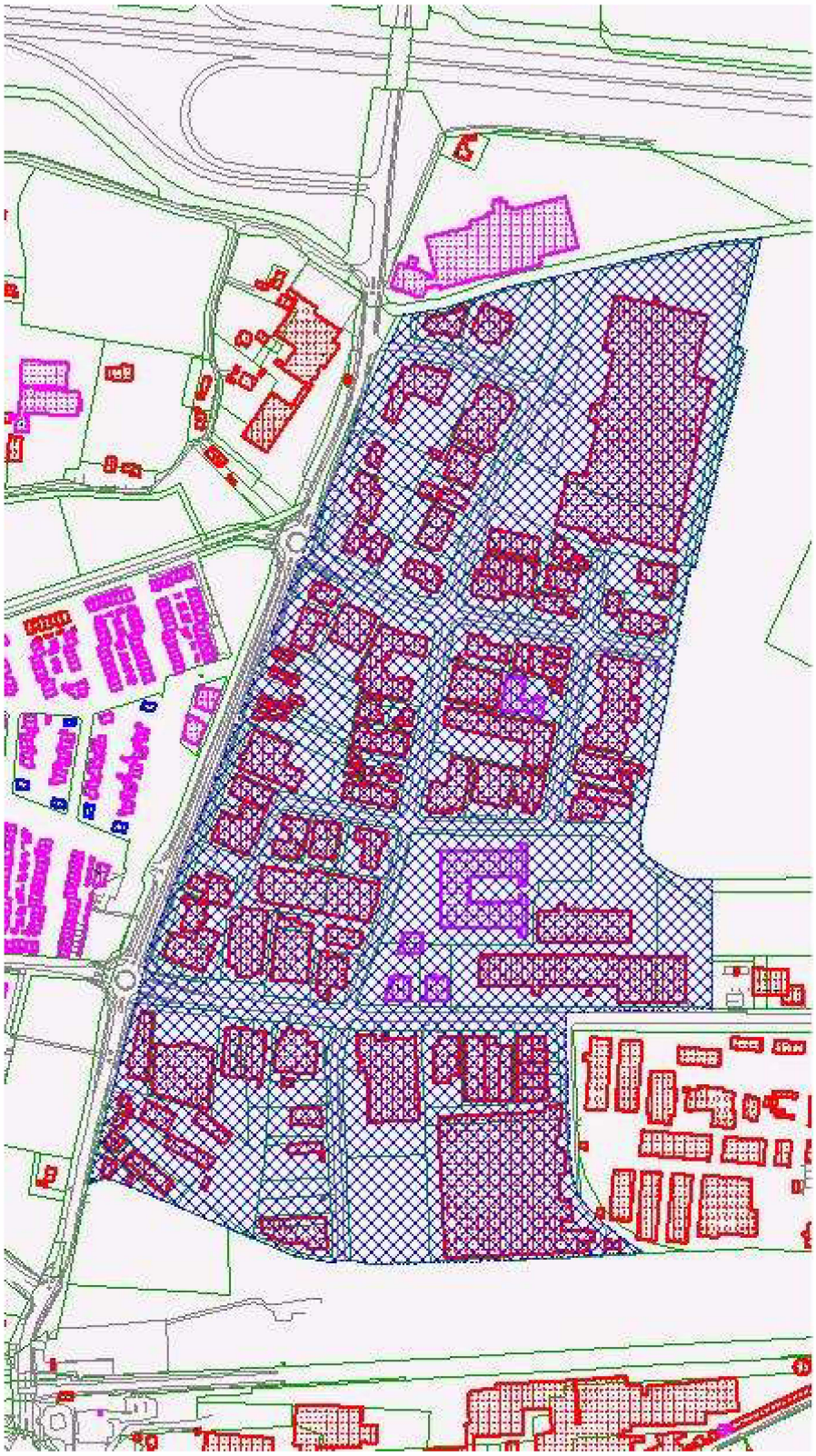
voorbeeld bij basisregel 5

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 volumineuze goederen toegestaan

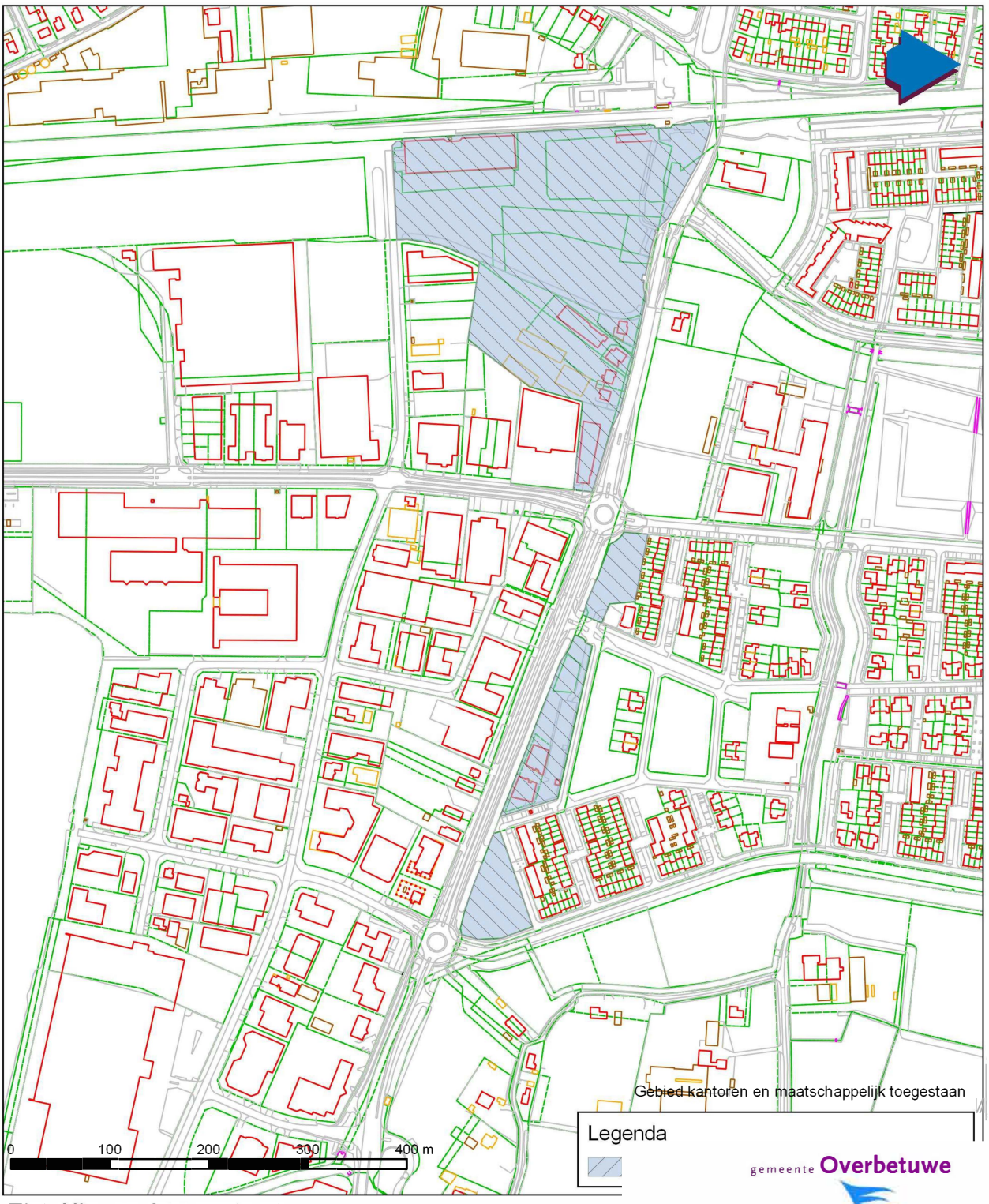
Bijlage 2

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



Bijlage 3 Gebied kantoren en maatschappelijke doeleinden toegestaan

Bijlage 3
Gebied waar kantoren en maatschappelijke doeleinden zijn toegestaan.



Elst, Nieuwe Aamsestraat

gemeente Overbetuwe

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

Bijlage 4 Bebouwde kom kaart

Bebouwde Komkaart Gemeente Overbetuwe

Zaaknummer: 2024-007823

Tekeningnummer: D2024-02-008593

Datum: 15/04/2024

Renkum

Wageningen

Arnhem

Neder Rijn

Plas van Van Wijck

Korevaar

De Kolk

Driel

Driel

Driesche Zeeg

Heteren

Randwijk

Linge Kanaal

Eldense Zeeg

Homoet

Linge

Overbetuwe

Hemmen

Zetten

Elst

Aamsche Plas

Breedestraatsche Zeeg

Neder-Betuwe

Herveld

Valburg

Lingewaard

Andelst

Slijk-Ewijk

Grote Kolk

Het Paardedaat

Oosterhout

Druten

Beuningen

Nijmegen

Wijchen

Berg en Dal

Legenda

Bebouwde kom

Gemeentegrens

Schaal 1:50.000

0 2 4 km

gemeente **Overbetuwe**

Dorpstraat 67
6661 EH Elst
Postbus 11
6660 AA Elst
telefoon (0481) 362 300
fax (0481) 372 482

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl

gemeente Overbetuwe