

**BELEIDSREGELS ONTHEFFING  
BESTEMMINGSPAN EX ARTIKEL  
3.23 Wro**

**Vastgesteld d.d. 9 februari 2010**

**Bekend gemaakt d.d. 2 maart 2010**

**In werking getreden d.d. 4 maart 2010**

## INHOUDSOPGAVE

	<b>Pagina</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>3</b>
1.1. Inleiding algemeen	3
1.2. Waarom wil de gemeente gebruik maken van beleidsregels bij de ontheffingsmogelijkheid van 3.23 Wro?	3
1.3. Gebruik van huidige beleidsregels	4
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>5</b>
Het kader van de ontheffingsmogelijkheid ex artikel 3.23 Wro	5
<b>Hoofdstuk 3</b>	
3.1. Toelichting op beleidsregels	6
3.2. Begripsomschrijvingen	6
3.3. Wijze van meten	8
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>9</b>
4.1. Algemene beleidsregels voor elk ontheffingsverzoek	9
A. Een uitbreiding van of een bijgebouw bij een woning	9
B. Een uitbreiding van of een bijgebouw bij een ander gebouw	10
C. Een gebouw ten behoeve van een openbare nutsvoorziening, het openbaar vervoer of het wegverkeer	11
D. Een bouwwerk, geen gebouw zijnde	11
E. Een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw	12
F. Een kas of een bedrijfsgebouw	12
G. Een antenne-installatie	12
H. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen	12
I. Het wijzigen van het gebruik van bouwwerken	12
J. Een wijziging in het gebruik van een recreatiewoning	13
4.2. Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)	14
4.3. Administratieve bepalingen	14
<b>Toelichting</b>	<b>14</b>
4.1.A. Een uitbreiding van of een bijgebouw bij een woning	15
4.1.B. Een uitbreiding van of een bijgebouw bij een ander gebouw	16
4.1.C. Een gebouw ten behoeve van een openbare nutsvoorziening, het openbaar vervoer of het wegverkeer	16
4.1.D. Een bouwwerk, geen gebouw zijnde	16
4.1.E. Een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw	17
4.1.F. Een kas of een bedrijfsgebouw	17
4.1.G. Een antenne-installatie	17
4.1.H. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen	17
4.1.I. Het wijzigen van het gebruik van bouwwerken	17
4.1.J. Een wijziging in het gebruik van een recreatiewoning	17

## HOOFDSTUK 1

### 1.1 Inleiding algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. In deze nieuwe wet is vooral veel gewijzigd voor wat betreft de vaststelling van bestemmingsplannen. De bekende vrijstellingen van het bestemmingsplan ex artikel 19, eerste en tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) zijn vervallen. Het eveneens bekende instrument van de vrijstelling van het bestemmingsplan ex artikel 19, derde lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) is vervangen door het instrument van de buitenplanse ontheffing van het bestemmingsplan.

De mogelijkheid om buitenplannen ontheffing te verlenen van het bestemmingsplan is in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen in artikel 3.23.

De gevallen waarin ontheffing kan worden verleend zijn neergelegd in het nieuwe artikel 4.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro). De inhoud van dit artikel komt in grote lijnen overeen met het voormalige artikel 20 van het Besluit ruimtelijke ordening 1985, dat de gevallen opsomde waarvoor vrijstelling op grond van artikel 19, derde lid van de WRO kan worden verleend. In bijlage II zijn de wetteksten van artikel 3.23 Wro en artikel 4.1.1. Bro opgenomen.

### 1.2 Waarom wil de gemeente gebruik maken van beleidsregels bij de ontheffingsmogelijkheid van artikel 3.23 Wro?

Op grond van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht kan een bestuursorgaan beleidsregels maken met betrekking tot de uitoefening van een aan dat bestuursorgaan toekomende bevoegdheid.

In zijn algemeenheid biedt het instrument van de beleidsregel de volgende voordelen voor zowel het bestuursorgaan als de burger:

1. **Rechtszekerheid:** de beleidsregel informeert de burger wanneer het bestuursorgaan wel en wanneer het niet gebruik zal maken van een bevoegdheid om een bepaald besluit te nemen (artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht).
2. **Motivering:** het hanteren van beleidsregels zorgt ervoor dat het bestuur een goede motivering heeft om een ontheffingsverzoek te honoreren of af te wijzen (artikel 4:82 van de Algemene wet bestuursrecht).
3. **Flexibiliteit:** de beleidsregel biedt het bestuur meer flexibiliteit dan het instrument van de verordening (wettelijk voorschrift). Het is eenvoudiger om een beleidsregel aan te passen dan een verordening (wettelijk voorschrift).
4. **Afwijkingsmogelijkheid:** In artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht wordt bepaald dat het bestuursorgaan overeenkomstig de beleidsregel handelt, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Uit deze bepaling vloeit voort dat voor het bestuursorgaan de mogelijkheid bestaat om van de beleidsregel af te wijken (dit wordt de inherente afwijkingsmogelijkheid genoemd). De mogelijkheid om van de beleidsregel af te wijken kan slechts in bijzondere omstandigheden gehanteerd worden. Afwijken is mogelijk en geboden indien de strikte naleving van de beleidsregel, gelet op de strekking van de beleidsregel en de onderliggende wettelijke regeling in het concrete geval niet nodig is en bovendien een onevenredig nadeel voor de belanghebbenden zou opleveren.

Het is om bovenstaande redenen gewenst om aan de mogelijkheden die de ontheffingsbevoegdheid die artikel 3.23 Wro biedt, nadere invulling te geven door middel van eigen (gemeentelijke) beleidsregels.

### 1.3 Gebruik van huidige beleidsregels

Sinds 29 maart 2006 kende de gemeente Elburg 'beleidsregels vrijstelling bestemmingsplan ex artikel 19 lid 3 WRO'. Met toepassing van deze beleidsregels en de onderliggende ontheffing zijn de afgelopen jaren veel bouwvergunningen verleend.

Na de beleidsregels zo'n twee jaar te hebben gebruikt was er behoefte aan een evaluatie. Hieruit kwam naar voren dat de beleidsregels prima functioneren en slechts op ondergeschikte punten bijstelling behoeven.

Gelet op het feit dat op 1 juli 2008 de Wet op de Ruimtelijke Ordening zou wijzigen en daarmee ook het Besluit ruimtelijke ordening 1985, is gewacht op dit moment om de beleidsregels in enigszins gewijzigde vorm opnieuw vast te stellen.

Waar de tekst van artikel 4.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening afwijkt van het voormalige artikel 20, sluiten de beleidsregels bij deze nieuwe tekst aan.

Waar de tekst gelijk is gebleven met artikel 20 Bro, zijn de 'oude' beleidsregels zoveel mogelijk overgenomen.

Ook bij deze beleidsregels is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- De beleidsregels dienen kort, bondig en gemakkelijk hanteerbaar te zijn.
- Vage termen moeten zoveel mogelijk worden vermeden en voorkomen moet worden dat de beleidsregels voor meerdere uitleg vatbaar zijn.
- Er dienen in de beleidsregels geen eisen te worden opgenomen die (in de praktijk) niet (kunnen) worden afgedwongen.
- Het bestuur heeft op grond van artikel 3.23 Wro juncto artikel 4.1.1. Bro een ruime ontheffingsbevoegdheid gekregen. De beleidsregels dienen deze beleidsvrijheid nader te "ordenen" maar niet onnodig in te perken.

## HOOFDSTUK 2

### Het kader van de ontheffingsmogelijkheid ex artikel 3.23 Wro

Met de toepassing van een ontheffing ex. artikel 3.23 WRO wordt alleen ontheffing verleend van de bepalingen van een bestemmingsplan. Behalve in geval van een gebruiksontheffing komen de meeste ontheffingen op zichzelf enkel naar voren als een onderdeel van de toetsing van een bouw-aanvraag aan het bestemmingsplan. Naast het toetsen aan het bestemmingsplan dient de bouw-aanvraag ook nog te worden getoetst aan de andere vereisten die worden genoemd in artikel 44 van de Woningwet, te weten: het Bouwbesluit, de bouwverordening, redelijke eisen van welstand (Welstandsnota), de monumentenregelgeving, een rijks of provinciaal inpassingplan of een exploitatieplan (voor zover deze laatste drie van toepassing zijn).

Het college van B&W kan een ontheffing van een bestemmingsplan verlenen. Het verlenen van een ontheffing is geen verplichting, maar een bevoegdheid van het college van B&W. Aan een besluit om ontheffing van het bestemmingsplan te verlenen, dient dan ook een belangenafweging ten grondslag te liggen. Door het maken van beleidsregels wordt het kader waarbinnen de belangenafweging plaatsvindt al voor een belangrijk deel ingevuld.

De toetsing van een bouwplan aan het bestemmingsplan doorloopt de volgende fasen:

- De aanvraag wordt getoetst aan het geldende bestemmingsplan. Past de aanvraag daarin dan moet die worden gehonoreerd, mits ook aan de overige vereisten van artikel 44 van de Woningwet is voldaan.
- Indien de aanvraag niet binnen het bestemmingsplan past, dan wordt gekeken of de ontheffings(vrijstellings)bepalingen in het bestemmingsplan zelf mogelijkheden tot medewerking bieden. Kan op die wijze medewerking worden verleend, dan wordt vervolgens de procedure in gang gezet, met (indien voorgeschreven) de daarbij behorende procedurevoor-schriften.
- Wanneer de aanvraag niet binnen het bestemmingsplan past en ook niet binnen de daarin opgenomen ontheffingsmogelijkheden, dan volgt er een toetsing aan de mogelijkheden die artikel 3.23 Wro juncto artikel 4.1.1. Bro biedt.
- In het geval de bouwaanvraag binnen de mogelijkheden van artikel 3.23 Wro juncto artikel 4.1.1. Bro past, zijn de gemeentelijke beleidsregels van toepassing. De bouwaanvraag moet dan ook aan deze beleidsregels worden getoetst.

Nadat het bouwplan of het ontheffingsverzoek aan de beleidsregels is getoetst en in principe akkoord bevonden, wordt de ontheffingsprocedure opgestart. Deze procedure is geregeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en houdt het volgende in:

- Bekendmaking van het voornemen tot ontheffingverlening in het dagblad "Huis aan Huis";
- Tervisielegging van het bouwplan met ontwerp-ontheffingsbesluit gedurende zes weken met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen door een ieder;
- Besluit inzake het al dan niet verlenen van een ontheffing/ bouwvergunning;'
- Bekendmaking van het besluit in het dagblad "Huis aan Huis".

Het kan voor komen dat het bestuur geen ontheffing kan verlenen, ondanks het feit dat het bouwplan voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 3.23 Wro juncto artikel 4.1.1. Bro en de gemeentelijke beleidsregels. Het bestuur dient namelijk de ontheffing van het bestemmingsplan te weigeren in het geval de belangen van derden zwaarder wegen dan het belang van de aanvrager bij realisering van het bouwplan. In het geval een bouwplan betrekking heeft op een gemeentelijk monument of een rijksmonument, is nog het volgende van belang. Voor monumenten gelden namelijk bijzondere regels ter bescherming van monumentale waarden: het vergunningenstelsel op basis van de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke monumentenverordening. Het is mogelijk dat een bouwplan met betrekking tot een monument in aanmerking komt voor een ontheffing van het bestemmingsplan, maar dat de bouwvergunning toch geweigerd moet worden omdat de monumentvergunning geweigerd is voor het bouwplan of omdat het bouwplan in strijd is met redelijke eisen van welstand.

## HOOFDSTUK 3

### 3.1 Toelichting op beleidsregels

Er is een onderscheid gemaakt tussen begripsomschrijvingen en inhoudelijke beleidsregels.

Het doel van de begripsomschrijvingen is in de eerste plaats het voorkomen van misverstanden bij de interpretatie van gehanteerde begrippen. Verder betreffen het bepalingen over de manier waarop de in de beleidsregels genoemde maten moeten worden uitgelegd.

De inhoudelijke beleidsregels geven aan in welke gevallen en onder welke voorwaarden met toepassing van artikel 3.23 Wro ontheffing van het bestemmingsplan kan worden verleend. Deze beleidsregels houden een nadere uitwerking in van de in artikel 4.1.1. Bro geboden ontheffingsmogelijkheden, met name door het stellen van criteria *zoals maximale oppervlakte en afmetingen*.

Voor een beter begrip van de inhoudelijke beleidsregels zijn deze als volgt "opgebouwd":

- **vetgedrukt en voorafgegaan door een letter (met een cijfer): het geval waarvoor ontheffing kan worden verleend;**
- *schuin gedrukt is vervolgens na Wettekst: de letterlijke bepaling uit artikel 4.1.1. Bro weergegeven;*
- daaronder staan dan de beleidsregels met betrekking tot het betreffende geval, zoals die door de gemeente nader zijn genuanceerd en worden gehanteerd;
- In een aparte bijlage wordt in de toelichting een nadere motivering gegeven voor de (nuancering van de) betreffende beleidsregels.

### 3.2 Begripsomschrijvingen

#### **Algemene regel:**

Voor begripsbepalingen en wijze van meten geldt de omschrijving van het bestemmingsplan dat op het bouwplan waarvoor ontheffing wordt verleend van toepassing is. Indien het bestemmingsplan daarin niet voorziet, zijn de onderstaande begripsbepalingen, dan wel wijze van meten van toepassing.

#### **Aansluitend terrein:**

Het terrein dat op grond van het bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt.

#### **Ander gebouw:**

Een gebouw niet zijnde een woning. Bijvoorbeeld een school, ziekenhuis, kantoor, of fabriek.

#### **Bebouwde kom:**

De bebouwde kom grenzen zijn gelijk aan de begrenzingen van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Elburg.

#### **Bebouwing:**

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

#### **Bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning:**

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten – geen dienstverlenend bedrijf zijnde – en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

**Beroepsmatige activiteiten in of bij een woning:**

Het beroepsmatig- bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch gebied of hiermee naar de aard gelijk te stellen beroep, dat door zijn aard en omvang in een woning zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

**Bijgebouw:**

Een niet voor bewoning bestemd gebouw, dat zowel qua ruimtelijk als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

**Detailhandel:**

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling van goederen, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

**Horecabedrijf:**

Het bedrijfsmatig of anders dan om niet verstrekken van nachtverblijf en/of voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

**Kleine woning:**

Een onderkomen, niet zijnde een recreatiewoning, welke oorspronkelijk bedoeld was om in een tijdelijke behoefte aan woonruimte te voorzien (noodwoning) en gebruikt mag worden voor permanente bewoning.

**Openbaar toegankelijk gebied:**

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

**Overkapping:**

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een eigen constructie met maximaal één wand.

**Peil:**

De bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer.

**Permanente bewoning:**

De plaats waar een persoon gedurende een jaar de meeste nachten doorbrengt in combinatie met de plaats waar hij of zij zijn of haar sociaal/maatschappelijk leven heeft.

**Recreatiewoning:**

Een permanent ter plaatse aanwezig recreatie-woonverblijf dat bestemd is voor niet-permanente bewoning en waarvan de al dan niet steeds wisselende gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

**Seksinrichting:**

De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub al dan niet in combinatie met elkaar.

**Voorgevel:**

- 1.de gevel aan de voorzijde van een gebouw.
- 2.de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

**Voorgevelrooilijn:**

De lijn die gelijk loopt aan de naar de wegzijde toegekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan.

**Woning:**

Een complex van ruimten dat blijkens zijn indeling en inrichting uitsluitend bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

### **3.3 Wijze van meten**

**Bouwhoogte:**

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.

**Goothoogte:**

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

**Inhoud:**

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.

**Oppervlakte:**

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.



## HOOFDSTUK 4

### 4.1. Algemene beleidsregels voor elk ontheffingsverzoek

1. Bij de verlening van de ontheffing geldt als uitgangspunt dat parkeren op eigen terrein opgelost dient te worden.
2. Ontheffing wordt niet verleend, indien de verkeersveiligheid onevenredig wordt aangetast.
3. Ontheffing wordt niet verleend, dan nadat de aanvrager een planschadevergoedingsovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a Wro heeft ondertekend.
4. In de eerste 2 jaar na het onherroepelijk worden van een bestemmingsplan, wordt in beginsel geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om ontheffing te verlenen.

#### Artikel 4.1.1. lid 1 Bro:

##### **A Een uitbreiding van of een bijgebouw bij een woning**

Wettekst:

*Voor de toepassing van artikel 3.23, eerste lid van de wet komen in aanmerking:*

*a. een uitbreiding van of een bijgebouw bij een woning, mits het aantal woningen gelijk blijft en voor zover buiten de bebouwde kom:*

- *1e. het bouwwerk een bruto oppervlak heeft van ten hoogste 150m<sup>2</sup>,*
- *2e. het bouwwerk, gemeten vanaf het aansluitend terrein, niet hoger is dan 5m, en*
- *3e. het bouwen niet tot gevolg heeft dat het aansluitend terrein voor meer dan 50% wordt bebouwd dan wel dat de oppervlakte die op grond van het geldende bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt voor meer dan 50% wordt overschreden;*

##### **Beleidsregels:**

1. **Bouwen vóór de voorgevel:** Enkel erkers en luifels zijn toegestaan, met dien verstande dat:
  - a. de diepte, gemeten loodrecht op de gevel waaraan gebouwd wordt, niet meer mag bedragen dan 1,25 meter;
  - b. de breedte van een erker niet meer mag bedragen dan 2/3 van de breedte van de gevel van de woning;
  - c. de hoogte niet meer mag bedragen dan 0,30 meter boven de vloer van de eerste bouwlaag van de woning.
2. **Bouwen achter de voorgevel:** Er mogen uitbreidingen en bijgebouwen worden opgericht, met dien verstande dat:
  - a. de afstand tot de voorgevel minimaal 1.00 meter bedraagt;
  - b. de breedte van een uitbreiding of een aangebouwd bijgebouw aan de zijgevel niet meer dan 3,50 meter mag bedragen;
  - c. door de uitbreiding van het hoofdgebouw de eventueel aanwezige bouwstrook met niet meer dan 4,00 meter mag worden overschreden waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan 0,30 meter boven de vloer van de eerste bouwlaag van de woning;
  - d. de afstand van de uitbreiding van het hoofdgebouw met meer dan één bouwlaag tot de zijdelingse perceelsgrens, tenminste 3,00 meter dient te bedragen. Indien de bestaande afstand tot de perceelsgrens geringer is, geldt deze afstand;

- e. De gezamenlijke grondoppervlakte van aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen bij woningen, niet zijnde gestapelde woningen, op percelen:
- kleiner dan 500 m<sup>2</sup> niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
  - groter dan of gelijk aan 500 m<sup>2</sup> en kleiner dan 1250 m<sup>2</sup> niet meer mag bedragen dan 10% van de perceeloppervlakte;
  - groter dan of gelijk aan 1250 m<sup>2</sup> niet meer mag bedragen dan 125 m<sup>2</sup>.
- Voor alle drie categorieën geldt dat een aaneengesloten grondoppervlakte van tenminste 35 m<sup>2</sup> van het achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven, met dien verstande dat op percelen kleiner dan 500 m<sup>2</sup> een bijgebouw van in ieder geval 6 m<sup>2</sup> mag worden opgericht.
- f. de goothoogte van een uitbreiding van het hoofdgebouw en een aangebouwd bijgebouw niet meer mag bedragen dan 0,30 meter boven de vloer van de eerste bouwlaag van de woning;
- g. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw niet meer mag bedragen dan 3.00 meter.
3. Als aanvulling op punt 2 geldt voor het bouwen in hoeksituaties: In zijtuinen direct grenzend aan het openbaar toegankelijk gebied mogen geen uitbreidingen en bijgebouwen worden opgericht vóór de voorgevelrooilijn. In andere gevallen kunnen uitbreidingen en bijgebouwen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
- a. de afstand tot het openbaar toegankelijk gebied minimaal 1,00 meter bedraagt;
  - b. de breedte van een uitbreiding of een aangebouwd bijgebouw aan de zijgevel niet meer dan 3,50 meter mag bedragen;
  - c. op hoeken van wegen de afstand van de uitbreiding of het bijgebouw tot de voorgevel minimaal 3.00 meter bedraagt;
4. Ondergronds bouwen is toegestaan met dien verstande dat:
- a. dit plaatsvindt binnen de contouren van het hoofdgebouw en binnen de rooilijnvoorschriften uit de Bouwverordening 2007 indien het bestemmingsplan geen rooilijnvoorschriften bevat;
  - b. voor bijgebouwen de maximale oppervlakte geldt welke is opgenomen in het bestemmingsplan (bovengronds), doch in totaal niet meer dan 75 m<sup>2</sup> is toegestaan ongeacht gesitueerd binnen of buiten de contouren van het bijgebouw;
  - c. de maximale hoogte 3,00 meter bedraagt;
  - d. specifieke gebiedskenmerken zich hier niet tegen verzetten (bijvoorbeeld in verband met geohydrologie of in historisch-/ archeologisch belangrijke gebieden).
5. Geen ontheffing ex artikel 3.23 Wro: Ontheffing van het bestemmingsplan ex artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening wordt niet verleend:
- ten behoeve van een uitbreiding van of bijgebouw bij een kleine woning en een recreatiewoning.
  - ten behoeve van de uitbreiding van woningen waarop het bestemmingsplan "Buitengebied Elburg" van toepassing is en door het bouwplan een grotere inhoud ontstaat dan 750 m<sup>3</sup> (inhoud onder peil hierbij niet meegerekend).

## **B Een uitbreiding van of een bijgebouw bij een ander gebouw**

Wettekst:

*een uitbreiding van of een bijgebouw bij een ander gebouw mits het bouwen niet tot gevolg heeft dat het aansluitend terrein voor meer dan 50% wordt bebouwd dan wel dat de oppervlakte die op grond van het geldende bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt met meer dan 50% wordt overschreden;*

**Beleidsregels:**

1. Er mogen geen uitbreidingen en bijgebouwen vóór de voorgevel worden opgericht.
2. De goot- en nokhoogte van uitbreidingen en van bijgebouwen mogen niet meer bedragen dan de van toepassing zijnde bestemmingsplanvoorschriften die gelden voor dergelijke bouwwerken.
3. Ontheffing van het bestemmingsplan ex artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening wordt niet verleend:
  - voor een uitbreiding van of een bijgebouw bij een ander gebouw buiten de bebouwde kom met een agrarische bestemming.

**C Een gebouw ten behoeve van een openbare nutsvoorziening, het openbaar vervoer of het wegverkeer**

Wettekst:

*een gebouw ten behoeve van een openbare nutsvoorziening, de telecommunicatie, het openbaar vervoer of het trein-, water-, of wegverkeer:*

- 1e. waarvan het bruto oppervlak niet groter is dan 50 m<sup>2</sup>,
- 2e. dat bestaat uit één bouwlaag, en
- 3e. dat gemeten vanaf het aansluitende terrein niet hoger is dan 5 m;

**Beleidsregels:**

Geen beleidsregels. Bouwplan agenderen voor het bouwplanoverleg.

**D Een bouwwerk, geen gebouw zijnde**

Wettekst:

*Een bouwwerk, geen gebouw zijnde:*

- 1<sup>e</sup>. waarvan het bruto oppervlak niet groter is dan 50 m<sup>2</sup> en,  
2<sup>e</sup>. dat gemeten vanaf het aansluitende terrein niet hoger is dan 10 m.*

**Beleidsregels:**

- a. de goot- en bouwhoogte van een overkapping mag maximaal 3 meter bedragen;
- b. de afstand van een overkapping tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan moet minimaal 1 meter bedragen;
- c. In zijtuinen die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied mogen overkappingen worden opgericht, met dien verstande dat:
  1. de afstand tot het openbaar toegankelijk gebied minimaal 1,00 meter bedraagt;
  2. de breedte van een overkapping aan de zijgevel niet meer dan 3,50 meter mag bedragen;
  3. op hoeken van wegen de afstand van de overkapping tot de voorgevel minimaal 3.00 meter bedraagt;
- d. de gezamenlijke oppervlakte zoals genoemd onder A, 2, e van hoofdstuk 4 mag met het realiseren van een overkapping niet worden overschreden.

Erfafscheidingen dienen te voldoen aan de (welstands)richtlijnen, die hiervoor zijn opgenomen in de Welstandsnota van de gemeente Elburg. Een erfafscheiding zal aan deze welstandseisen moeten voldoen op grond van artikel 12, eerste lid, van de Woningwet juncto artikel 12a, eerste lid en sub a, van de Woningwet.

Alle overige bouwwerken, geen gebouw zijnde worden per geval beoordeeld tijdens het bouwplanoverleg.

### **E Een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw**

Wettekst:

*Een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw*

**Beleidsregels:**

Ontheffing van het bestemmingsplan ex artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening wordt niet verleend ten behoeve van de uitbreiding van woningen waarop het bestemmingsplan "Buitengebied Elburg" van toepassing is en door het bouwplan een grotere inhoud ontstaat dan 750 m<sup>3</sup> (inhoud onder peil hierbij niet meegerekend).

### **F een kas of een bedrijfsgebouw van lichte constructie met een bruto oppervlak van ten hoogste 100 m<sup>2</sup> ten dienste van een agrarisch bedrijf;**

**Beleidsregels:**

Het college van burgemeester en wethouders maakt van deze bevoegdheid geen gebruik.

### **G Een antenne-installatie**

Wettekst:

*Een antenne-installatie als bedoeld in het Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken, mits de hoogte van de antenne, of indien de antenne is geplaatst op een antennedragers als bedoeld in dat besluit, de hoogte van de antennedragers en de antenne tezamen, gemeten vanaf de voet van de antenne respectievelijk de antennedragers, minder is dan 40 meter.*

**Beleidsregels:**

Het verzoek om ontheffing dient te voldoen aan de beleidsregels die zijn neergelegd in de "Notitie Antennebeleid".

### **H Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen**

Wettekst:

*Het gebruik van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen met een maximum van drie per jaar en een duur van ten hoogste 15 dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen.*

**Beleidsregels:**

Het verzoek om ontheffing dient te voldoen aan de beleidsregels die zijn neergelegd in de Evenementennota van de gemeente Elburg.

### **I Het wijzigen van het gebruik van bouwwerken**

Wettekst:

*Het wijzigen van het gebruik van bouwwerken, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, mits:*

- 1<sup>e</sup>. de gebruikswijziging plaats vindt binnen de bebouwde kom;*
- 2<sup>e</sup>. de gebruikswijziging betrekking heeft op een bruto-vloeroppervlakte van niet meer dan 1500 m<sup>2</sup> en;*
- 3<sup>e</sup>. het aantal woningen gelijk blijft.*

**Beleidsregels:**

1. Deze ontheffing wordt verleend voor het uitoefenen van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in woningen en aangebouwde bijgebouwen met dien verstande dat:
  - a. 30% van het gebruiksoppervlak van de woning, doch maximaal 50 m<sup>2</sup> van de woning en/of de aangebouwde bijgebouwen, voor beroeps- c.q. bedrijfsmatige activiteiten mag worden gebruikt;
  - b. Degene die de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit in de woning uitoefent, dient tevens hoofdbewoner van de woning te zijn;
  - c. er geen gebruik plaatsvindt dat vergunning - of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer;
  - d. er geen detailhandel mag plaatsvinden, tenzij de opstal gelegen is binnen een bestaand of gepland winkelgebied, of de detailhandel een ondergeschikt onderdeel vormt van de beroeps- en bedrijfsmatige activiteit;
  - e. er geen sprake is van een horeca-bedrijf;
  - f. er geen sprake is van kappersactiviteiten;
  - g. er geen sprake is van een seksinrichting;
  - h. de verleende ontheffing niet tot gevolg heeft dat extra parkeervoorzieningen in de openbare ruimte noodzakelijk zijn, of door de ontheffing een verkeersonveilige situatie ontstaat;
  - i. de woning in overeenstemming blijft met de voorwaarden die in het Bouwbesluit worden genoemd voor bestaande woningen;
  - j. geen strijd mag ontstaan met de ten tijde van het indienen van het verzoek geldende gemeentelijke distributie-planologische verhoudingen;
2. Voor zover een verzoek om ontheffing ziet op een wijziging van het gebruik ten behoeve van Bed & Breakfast, dient voldaan te worden aan de beleidsregels die zijn neergelegd in de nota "Bed & Breakfast" van de gemeente Elburg.
3. Andere dan de onder 1 en 2 bedoelde verzoeken om gebruiksontheffing worden per geval beoordeeld in het bouwplanoverleg.

**J Een wijziging van het gebruik van een recreatiewoning**

Wettekst:

*Een wijziging van het gebruik van een recreatiewoning voor bewoning, mits:*

- 1<sup>e</sup>. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;*
- 2<sup>e</sup>. 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, en*
- 3<sup>e</sup>. de aanvrager vóór, maar in elk geval op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont.*

**Artikel 4.1.1. lid 2 Bro:**

Wettekst:

*De ontheffing, bedoeld in het eerste lid, onderdeel j, wordt uitsluitend verleend aan de aanvrager en diens met name genoemde meerderjarige huisgenoten, die voldoen aan het eerste lid, aanhef en onderdeel j, onder 3<sup>e</sup>. Zij is niet overdraagbaar en vervalt in elk geval zodra genoemde personen de bewoning hebben beëindigd.*

**Beleidsregels:**

Het college van burgemeester en wethouders maakt in beginsel van deze bevoegdheid geen gebruik.

## **4.2. Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)**

Indien een aanpassing van de woning noodzakelijk is op grond van een indicatie die op grond van de WMO en het bepaalde in de Verordening voorzieningen maatschappelijke ondersteuning gemeente Elburg 2007 in aanmerking komt voor een vergoeding, kan het college van B&W besluiten om, in afwijking van de beleidsregels medewerking te verlenen aan een ontheffingsverzoek, mits dit verzoek blijft binnen de ontheffingscategoriën van artikel 4.1.1. Bro.

## **4.3. Administratieve bepalingen**

1. Cumulerende werking:  
De bestaande jurisprudentie wijst uit dat artikel 4.1.1. Bro (artikel 20 Bro oud) een regeling betreft waarbij éénmalig ontheffing kan worden verleend om cumulerende werking te voorkomen. Artikel 4.1.1 Bro dient dan ook als volgt te worden toegepast:  
Indien er in een onderdeel van artikel 4.1.1. Bro een maximum is gesteld (voor wat betreft de oppervlakte), is de toepassing van dit onderdeel in zijn geheel of in delen mogelijk tot éénmaal dat maximum. Indien er in een beleidsregel een maximum is gesteld (bijvoorbeeld maximale oppervlakte aan bijgebouwen), is toepassing van het betreffende onderdeel in zijn geheel of in delen mogelijk tot éénmaal het maximum.  
Indien er geen maximum is gesteld, is toepassing van het betreffende onderdeel van artikel 4.1.1. Bro slechts éénmaal per bouwperceel mogelijk.
2. Inwerkingtreding: de beleidsregels treden in werking op de dag nadat zij zijn bekend gemaakt.
3. Citeertitel: deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als: "Beleidsregels ontheffing bestemmingsplan ex artikel 3.23 Wro".

## **TOELICHTING**

### **4.1 Algemene beleidsregels voor elk ontheffingsverzoek**

De eerste algemene beleidsregel is geïnspireerd door artikel 2.5.30 van de gemeentelijke bouwverordening, waarvan de eerste volzin van het eerste lid als volgt luidt: "Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort".

Met betrekking tot de eerste twee algemene beleidsregels zal in voorkomend geval advies worden ingewonnen bij de verkeersafdeling van het gemeentebestuur van Elburg.

Het derde punt betreft de tegemoetkoming in schade. Volgens het bepaalde in artikel 6.1. Wro kennen burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van o.a. een besluit om buitenplanse ontheffing te verlenen, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Op 18 oktober 2005 heeft het college van b en w besloten, dat alvorens de procedure wordt opgestart voor het verlenen van ontheffing (de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) er een planschadevergoedingsovereenkomst afgesloten dient te worden tussen de initiatiefnemer en de gemeente Elburg (zie bijlage I).

Het sluiten van planschadevergoedingsovereenkomsten strekt ertoe dat de initiatiefnemer van een bepaald project zich van tevoren jegens de gemeente verbindt eventuele planschade voortvloeiend uit het door hem te realiseren project voor zijn rekening te nemen.

De mogelijkheid om dergelijke planschadevergoedingsovereenkomsten te sluiten is in de oude Wet op de ruimtelijke ordening geïntroduceerd door de Spoedwet planschade.

Volgens het bepaalde in artikel 9.1.19 van de Invoeringswet Wro moeten planschadeovereenkomsten als bedoeld in artikel 49a WRO gelijk worden gesteld met overeenkomsten als bedoeld in arti-

kel 6.4a Wro. Duidelijk is dat de wetgever overeenkomsten tot stand gekomen onder de vigour van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening blijvend gelijk heeft willen stellen met planschadevergoedingsovereenkomsten als bedoeld in artikel 6.4a Wro.

#### **4.1.A Een uitbreiding van of een bijgebouw bij een woning**

##### Sub 3

###### *Aansluitend terrein*

Het aansluitend terrein wordt veelal geïnterpreteerd als het erf of het bouwperceel. In artikel 20 Bro 1985 (oud) werd dit begrip voor het eerst geïntroduceerd. In de Nota van Toelichting bij artikel 20, eerste lid, aanhef en onder a, sub 3, van het Bro is aangegeven dat met 'aansluitend terrein' wordt bedoeld "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. Een uitbreiding van of een bijgebouw bij een woongebouw of een ander gebouw moet dus gerealiseerd worden binnen dergelijke ten behoeve van bebouwing begrensde gronden.

In de begripsbepalingen is opgenomen dat onder bebouwing één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken geen gebouwen zijnde, moet worden verstaan. Gronden met een voor- en zijtuinbestemming, waarop volgens het bestemmingsplan bebouwing is toegestaan in de vorm van bouwwerken geen gebouw zijnde, vallen dus ook onder de aanduiding "aansluitend terrein".

In artikel 4.1.1 lid 1 onder 3 is het tweede deel van de zin niet een herhaling van het eerste deel. Het eerste deel geeft aan dat het aansluitende terrein niet voor meer dan 50% mag worden bebouwd. Het tweede deel geeft aanvullend daarop aan dat als het bestemmingsplan via een bebouwingspercentage of een concrete maat een aantal m<sup>2</sup> bebouwing toelaat, dat het percentage of die maat met niet meer dan 50% mag worden overschreden. Het is dus "en" "en" .

##### Sub 4

Voor zover de uitbreiding of het bijgebouw is gelegen in het gebied buiten de bebouwde kom geldt nog de extra voorwaarde dat de bruto oppervlakte van het gebouw waarvoor de uitbreiding gevraagd wordt ten hoogste 150 m<sup>2</sup> mag zijn.

###### *Kleine woning*

In het buitengebied van Elburg komen op diverse plaatsen kleine woningen voor. De meeste zijn gelegen buiten de bebouwde kom, maar er zijn ook enkele kleine woningen, die zijn gelegen binnen de bebouwde kom. Kleine woningen zijn oorspronkelijk niet als woning opgericht (bakhuisjes, schuren, recreatiewoningen etc.) doch zijn ontstaan om in een tijdelijke behoefte aan woonruimte te voorzien. Het merendeel van de kleine woningen wordt dan ook aangetroffen op erven bij boerderijen of burgerwoningen. In enkele gevallen is sprake van een geheel vrijstaande kleine woning. In het bestemmingsplan "Buitengebied Elburg" zijn de kleine woningen positief bestemd. Omdat aan kleine woningen een ontstaansgeschiedenis verbonden is, heeft de planwetgever besloten voor kleine woningen een andere regeling te laten gelden dan voor woningen. Een kleine woning mag ook permanent worden bewoond, maar er geldt een maximaal toegestane oppervlakte van 60 m<sup>2</sup> en een maximale inhoud van 250 m<sup>3</sup>. De bergruimte mag maximaal 6 m<sup>2</sup> bedragen. Ook de algemene 10%-ontheffing van artikel 23, aanhef en sub a, van het bestemmingsplan "Buitengebied Elburg" is expliciet uitgesloten voor kleine woningen. Tegen de achtergrond van deze nauw omschreven maximale maatvoering blijft toepassing van een ontheffingsmogelijkheid ex artikel 3.23 Wro achterwege bij kleine woningen.

##### Sub 5

###### *Ondergronds bouwen*

Reeds in 2004 is beleid vastgesteld betreffende ondergronds bouwen. Dit beleid is inmiddels door nieuwe wet- en regelgeving achterhaald. Omdat de visie op ondergronds bouwen niet is gewijzigd ten opzichte van 2004, is er voor gekozen deze beleidslijn voort te zetten in onderhavig beleid.

---

Uit het oogpunt van meervoudig ruimtegebruik en tegengaan van verstening bestaat ruimtelijk/planologisch alsmede landschappelijk in beginsel geen bezwaar tegen ondergronds bouwen.

Indien in een bestemmingsplan geen aparte bouwvoorschriften zijn opgenomen voor ondergronds bouwen, dan gelden de voorschriften voor zowel het bovengronds bouwen als het ondergronds bouwen. Als bijvoorbeeld maximaal 50% van het aansluitend terrein bebouwd mag worden, dan geldt dit ook voor het ondergrondse gedeelte: het deel van het ondergrondse bouwwerk dat uitsteekt buiten het bovengrondse deel telt dus mee bij de berekening van het bebouwingspercentage. Het deel dat onder het bovengrondse deel is gelegen telt niet mee. Ondergronds bouwen is uiteraard slechts toegestaan voor zover dit bestemd is voor het tot stand brengen van ruimten die een functionele eenheid vormen en dienstbaar zijn aan de woning of het andere gebouw.

Ten aanzien van het verbod dat geldt voor ondergronds bouwen bij zomerwoningen en noodwoningen is het zo dat het beleid dat in 2004 is vastgesteld in onderhavig beleid is overgenomen. Er bestaat geen aanleiding om tot wijziging hieromtrent over te gaan.

#### **4.1.B Een uitbreiding van of een bijgebouw bij een ander gebouw**

##### *Ander gebouw*

Onder een "ander gebouw" wordt in dit verband verstaan: een gebouw niet zijnde een woning. Dan kan worden gedacht aan scholen, ziekenhuizen, hotels, kantoren en andere bedrijfsgebouwen.

Gezien de grote diversiteit van dergelijke gebouwen (scholen, winkels, kantoren, fabrieken) is het nauwelijks zinvol meer specifieke criteria op te stellen. Wel is als beleidsregel geformuleerd dat de goot- en nokhoogte van aan- en uitbouwen en van bijgebouwen niet hoger mogen zijn dan de in de van toepassing zijnde planvoorschriften voor dergelijke bouwwerken genoemde maxima. Ook het verbod van overschrijding van de voorgevelrooilijnen wordt niet terzijde gesteld.

##### *Andere gebouwen met een agrarische bestemming*

De bebouwingsvoorschriften voor gebouwen met een agrarische bestemming zijn in het bestemmingsplan "Buitengebied Elburg" zodanig ruim (de op de plankaart aangegeven bouwvlakken mogen worden bebouwd met agrarische bedrijfsgebouwen en buiten de bouwvlakken is ook nog enige ruimte voor bepaalde agrarische bouwwerken), dat voor verlening van de betreffende ontheffing voor "andere gebouwen met een agrarische bestemming" geen aanleiding c.q. behoefte bestaat. De ontheffing wordt ook niet toegepast voor bouwwerken die in het bestemmingsplan "Buitengebied Elburg" de bestemming "Beperkt agrarische functie met woondoeleinden (Aw)" hebben gekregen. Het betreft hier een bijzondere bestemming en wel een tussenvorm tussen volledige agrarische activiteiten en een woonbestemming. Het beleid voor deze bestemming is gericht op continuering in het agrarisch gebruik van gronden en opstallen, ook wanneer geen sprake (meer) is van een economische agrarische bedrijfsfunctie. Voor deze beperkte agrarische activiteiten, waartoe met name wordt gerekend het houden van een beperkt aantal stuks vee, mogen de oorspronkelijke bedrijfsgebouwen in stand worden gehouden waardoor een groter bebouwd oppervlak is toegestaan dan bij een reguliere woonfunctie. Aangezien het gaat om een aflopende agrarische activiteit wordt geen uitbreiding van de bestaande bebouwing toegestaan. Daarentegen bestaan geen bezwaren tegen vervangende nieuwbouw van bedrijfsgebouwen.

#### **4.1.C Een gebouw ten behoeve van een openbare nutsvoorziening, het openbaar vervoer of het wegverkeer**

De wettelijke criteria behoeven geen nadere uitwerking.

#### **4.1.D Een bouwwerk, geen gebouw zijnde**

Deze bepaling maakt het mogelijk om ontheffing te verlenen van het bestemmingsplan voor bijvoorbeeld erfafscheidingen, openbare speeltoestellen, standbeelden, kleine bruggen, geluidschermen, carports en overkappingen die niet kunnen worden aangemerkt als bijgebouwen.

---



#### **4.1.E Een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw**

Deze regel is nieuw, maar behoeft geen nadere uitwerking. Overigens zijn plaatsing en afmeting ook geregeld in de Welstandsnota van de gemeente Elburg.

#### **4.1.F Een kas of een bedrijfsgebouw**

De regeling in het bestemmingsplan ´Buitengebied Elburg´ is voldoende.

#### **4.1.G Een antenne-installatie**

Geen toelichting.

#### **4.1.H. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen**

Deze regel is nieuw, maar behoeft geen nadere uitwerking. Indien gebruik wordt gemaakt van deze mogelijkheid om ontheffing te verlenen, dient tevens rekening te worden gehouden met het beleid zoals vastgelegd in de Evenementennota 2006.

#### **4.1.I Het wijzigen van het gebruik van bouwwerken**

In september 2001 heeft het college van b en w van Elburg de nota "Beleidsregels voor het beroeps- en bedrijfsmatig medegebruik van woningen" vastgesteld. De beleidsregels voor het verlenen van de gebruiksontheffing voor het beroeps- en bedrijfsmatig medegebruik van een woning zijn in deze integrale beleidsnota voor het verlenen van ontheffing op grond van artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening enigszins aangepast opgenomen. De aanpassingen houden verband met de doelstelling om duidelijke, eenvoudige en hanteerbare beleidsregels te maken. Door alleen ontheffing te verlenen voor aangebouwde bijgebouwen en niet voor vrijstaande bijgebouwen wordt de relatie tussen de woonfunctie en de bedrijvigheid gewaarborgd.

#### **4.1.J Een wijziging van het gebruik van een recreatiewoning**

De regeling zoals opgenomen in artikel 20 van het Bro 1985, wordt dus voortgezet. Hoofdlijn is de bestaande bevoegdheid van het college van BenW om al dan niet ontheffing te verlenen van het bestemmingsplan, voor het geval van een wijziging in het gebruik van een recreatiewoning voor bewoning, mits voldaan wordt aan de 3 gehanteerde voorwaarden, waaronder bewoning op 31 oktober 2003. Daarbij hanteert onderdeel j het volgende uitgangspunt: een gemeente die aan een bewoner vóór 31 oktober 2003 een ontheffing weigert, terwijl zij zelf niet binnen redelijke termijn na aanvang van die onrechtmatige bewoning aantoonbaar uitvoering heeft gegeven aan haar handhavingsbeleid, kan formeel nog wel een ontheffing weigeren, maar zij zal dat extra goed moeten motiveren, zeker indien het gaat om langdurig bestaande en de facto gedoogde onrechtmatige situaties.

Verder verdient het vermelding dat de zinsnede "onafgebroken wonen" doelt op het fysieke, daadwerkelijke wonen. Wanneer dat wonen aantoonbaar zonder onderbrekingen heeft voortgeduurd – ook al heeft uitschrijving uit de Gemeentelijke Basisadministratie plaatsgevonden – dan is er toch sprake van "onafgebroken wonen".

Overigens heeft het college op 26 augustus 2008 besloten aan de ontheffingsmogelijkheid die artikel 4.1.1, Bro biedt geen toepassing te geven voor gevallen die na 1 januari 2007 en voor 31 oktober 2003 zijn ontstaan. Ons handhavingsbeleid gaat uit van de peildatum 1 januari 1997. Omdat in 2000 is gestart met de handhaving zijn in de periode van 2000-2002 strijdige woonsituaties beëindigd. Om rechtsongelijkheid te voorkomen met personen die toen wel gehoor hebben gegeven aan een aanschrijving, is besloten als peildatum de datum van het vastgestelde beleid te handhaven, nl. 1 januari 1997.