



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Doornspijk, Zuiderzeestraatweg West 129-131A

Gemeente Elburg

Datum: 30 mei 2022

Projectnummer: 210388

ID: NL.IMRO.0230.ZUIDERZZWW129131-ONT1

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	11
2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Agrarisch	13
Artikel 4	Wonen	14
Artikel 5	Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde	18
Artikel 6	Waarde - Waardevol landschap	22
3	Algemene regels	23
Artikel 7	Anti-dubbelregel	23
Artikel 8	Algemene bouwregels	24
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	26
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	28
Artikel 11	Algemene procedureregels	30
4	Overgangs- en slotregels	31
Artikel 12	Overgangsrecht	31
Artikel 13	Slotregel	32

Bijlage

Bijlage 1: Staat van Bedrijfsactiviteiten

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 *plan*

het bestemmingsplan 'Doornspijk, Zuiderzeestraatweg West 129-131A' met identificatienummer NL.IMRO.0230.ZUIDERZZWW129131-ONT1 van de gemeente Elburg;

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 *aangebouwde bedrijfsruimte*

een bedrijfsruimte, waaronder de deel, die is aangebouwd aan de voormalig agrarische bedrijfsbehuizing en die samen één bouwmassa vormen.

1.6 *aan huis verbonden bedrijf*

een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het leveren van diensten en/of het vervaardigen van ambachtelijke producten, geheel of overwegend door middel van handwerk, door de gebruik(st)er van de woning, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is, dat deze activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

1.7 *aan huis verbonden beroep*

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, administratief, medisch, therapeutisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.8 *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;

1.9 *afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels*

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

- 1.10 agrarisch bedrijf**
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;
- 1.11 agrarisch hulpbedrijf**
een bedrijf dat is gericht op het leveren van dieren, diensten en goederen aan een agrarisch bedrijf of gericht is op het verwerken of opslaan van goederen, dieren en diensten die afkomstig zijn van agrarische bedrijven;
- 1.12 andere geluidsgevoelige gebouwen**
gebouwen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;
- 1.13 archeologische verwachting**
de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten;
- 1.14 archeologische waarde**
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;
- 1.15 bebouwing**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 1.16 bebouwingspercentage**
een in dit plan aangegeven percentage, dat de grootte van een vlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd;
- 1.17 bedrijfsgebouw**
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- 1.18 bedrijfsvloeroppervlak**
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
- 1.19 bedrijfswoning**
een complex van ruimten in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, dan wel twee huishoudens in geval dat inwoning is toegestaan, welk huishouden(s) gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
- 1.20 bed en breakfast**
een bedrijfsmatige voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt als toeristisch-recreatieve activiteit, welke bedrijfsmatige voorziening ondergeschikt is aan de hoofdbestemming;
- 1.21 bestaand**
a bij bouwwerken: een legaal bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan:
1 bestaat, of;
2 wordt gebouwd, of;

- 3 nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging van het plan is ingediend;
- b bij gebruik: het legale gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologisch regime;

1.22 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.23 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.24 bijgebouw

een (vrijstaand of aangebouwd) gebouw dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, behorende bij een op hetzelfde bouw- of bestemmingsvlak gelegen woning, zoals garages, hobbyruimten en bergingen;

1.25 bloembollenteeltbedrijf

de teelt van bloembollengewassen geheel op de open grond;

1.26 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.27 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.28 bouwlaag

een doorlopend 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 onderbouw en zolder;

1.29 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.30 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.31 bouwvlak

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

1.32 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

- 1.33 *bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf***
een op de grond staand bouwwerk dat bestemd is voor recreatief nachtverblijf, niet zijnde een recreatiewoning.
- 1.34 *bouwwijze***
de wijze waarop een woning is gebouwd ten opzichte van andere woningen, zoals vrijstaand, aaneengebouwd en twee-aaneengebouwd;
- 1.35 *buitenopslag***
het in de open lucht (tijdelijk) opslaan of opgeslagen houden van goederen, materialen, werktuigen, machines of gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan, waarvoor –met uitzondering van voer- en vaartuigen– een maximale hoogte van 4 m is toegestaan;
- 1.36 *cultuurhistorische waarden***
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;
- 1.37 *detailhandel***
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, 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, met uitzondering van e-commerce;
- 1.38 *deel***
aan de (voormalige) agrarische bedrijfswoning aangebouwd of daar onlosmakelijk deel van uitmakend gedeelte dat in de oorspronkelijke situatie werd gebruikt ten behoeve van het agrarische bedrijf;
- 1.39 *dienstverlening***
het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, met of zonder rechtstreeks contact met het publiek, met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;
- 1.40 *e-commerce***
een vorm van bedrijfsvoering waarbij het bedrijf uitsluitend goederen aan particulieren verhandelt door middel van contact met die particulieren, dat uitsluitend verloopt via e-mail, fax, internet, post of telefoon, waardoor geen handelswaren op het bedrijf worden aangeprezen en geen klanten op het bedrijf worden ontvangen en waarbij het bedrijfspannend geen uitstraling heeft van een winkelpand, geen toonbank heeft en de goederen niet uitstalt ten verkoop en daarmee een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de bedrijvenfunctie, zijnde een magazijn en/of opslag van goederen;
- 1.41 *extensieve dagrecreatie***
recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte;

- 1.42 gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.43 gebruiken**
gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;
- 1.44 Gelders Natuurnetwerk**
samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang;
- 1.45 geluidsgevoelige gebouwen**
gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;
- 1.46 glastuinbouwbedrijf**
niet-grondgebonden agrarisch bedrijf dat geheel of gedeeltelijk is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waarbij de productie in kassen plaatsvindt;
- 1.47 Groene Ontwikkelingszone**
de Groene Ontwikkelingszone is ruimtelijk verweven met het GNN en hangt daar functioneel mee samen. In de Groene Ontwikkelingszone wordt ingezet op versterking van de samenhang tussen inliggende en aangrenzende natuurgebieden;
- 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;
- 1.49 hobbymatig agrarisch grondgebruik**
het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren op niet bedrijfsmatige wijze. Onder hobbymatig agrarisch gebruik wordt niet verstaan een volkstuin;
- 1.50 hogere grenswaarde**
een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;
- 1.51 hoofdgebouw**
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- 1.52 intensieve veehouderij**
een agrarisch bedrijf of dat deel van een agrarisch bedrijf waar tenminste 250 m² aan bedrijfsvloeroppervlak aanwezig is dat gebruikt wordt als veehouderij volgens de Wet milieubeheer, waar geen melkrundvee, schapen, paarden of dieren biologisch worden

gehouden (conform artikel 2 van de Landbouwkwaliteitswet) en waar geen dieren gehouden worden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer;

1.53 inwoning

twee huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van een of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt, van waaruit de (verblijfs)ruimten bereikbaar moeten zijn en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn, met dien verstande dat het inwoongedeelte uit maximaal twee verblijfsruimten mag bestaan, geen trapopgang naar bovengelegen woonruimten mag hebben en niet mag zijn afgescheiden middels woningscheidende muren;

1.54 kampeermiddel

- a een caravan (niet zijnde een stacaravan), vouwwagen, camper, (safari-)tent of tenthuisje;
- b enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, dat voor recreatief nachtverblijf gebruikt wordt;

1.55 kampeerplaats

een gedeelte van een kampeerterrein dat bestemd is voor het plaatsen van kampeermiddelen en bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.56 kas

een gebouw 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;

1.57 kernkwaliteiten

de belangrijkste kwaliteiten van een gebied gelegen binnen het Gelders Natuurnetwerk dan wel de Groene Ontwikkelingszone of het Nationaal Landschap op het gebied van natuur en landschap, bestaande uit bestaande natuurwaarden, nog te ontwikkelen potentiële natuurwaarden en de omgevingscondities;

1.58 kleinschalig kampeerterrein

het houden van een kampeerterrein voor ten hoogste 25 kampeermiddelen, met dien verstande dat buiten de periode van 15 maart tot en met 31 oktober geen kampeermiddelen aanwezig mogen zijn;

1.59 kwekerij

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen nagenoeg zonder gebruik te maken van open grond en/of daglicht;

1.60 landschappelijke inpassing

de inpassing van een nieuwe ontwikkeling gebruik makend van beplantingselementen, zodanig dat de kenmerken van het omringende landschap worden gerespecteerd en versterkt, waarbij zo mogelijk het Landschapsontwikkelingsplan Elburg 2011 als uitgangspunt wordt genomen;

- 1.61 landschapsplan**
een plan waaruit de landschappelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling blijkt, zodanig dat de kenmerken van het omringende landschap worden gerespecteerd en versterkt, waarbij zo mogelijk het Landschapsontwikkelingsplan Elburg 2011 als uitgangspunt wordt genomen;
- 1.62 natuurwaarden**
de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge ecologische samenhang;
- 1.63 niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering**
de agrarische bedrijfsvoering die niet geheel of hoofdzakelijk van de open grond als agrarisch productiemiddel afhankelijk is, maar waarvan de productie geheel of overwegend in gebouwen plaatsvindt, zoals varkens-, kalver- of pluimveefokkerij, eendenmesterij of -fokkerij en champignonkwekerij en wormenkwekerij;
- 1.64 normaal agrarisch gebruik**
het regulier gebruik, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goede agrarische bedrijfsvoering en het agrarisch gebruik van de gronden;
- 1.65 normaal onderhoud, gebruik en beheer**
werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen; hieronder vallen niet de incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde;
- 1.66 omgevingsvergunning**
een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- 1.67 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.68 onderbouw**
het gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven het peil is gelegen;
- 1.69 ondergronds**
onder peil;
- 1.70 overkapping**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met een dak;
- 1.71 paardenbak**
een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten, en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen;

- 1.72 paardenhouderij**
een agrarisch bedrijf dat zich richt op het produceren van paarden die geschikt zijn voor een bepaalde taak zoals hengstenstations, opfokbedrijven, paarden- en ponyfokbedrijven, handelsstallen en africhtings- en trainingsstallen, africhtingsbedrijven e.d.;
- 1.73 peil**
a voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte bovenkant van de afgewerkte begane vloer bij voltooiing van de bouw;
b voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte bovenkant van de afgewerkte begane vloer bij voltooiing van de bouw;
c indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;
- 1.74 prostitutie**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.75 recreatiewoning**
een gebouw dat dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;
- 1.76 recreatief rustpunt**
voorzieningen of activiteiten ten behoeve van extensieve dagrecreatie, zoals picknickplaatsen, theeschenkerij, kinderspeelweide, fietsoplaadpunt, het schenken van non-alcoholische dranken alsmede ijsverkoop;
- 1.77 seksinrichting**
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.78 sierteeltbedrijf**
een agrarisch bedrijf ten behoeve van de teelt van siergewassen al dan niet met behulp van kassen;
- 1.79 Staat van Bedrijfsactiviteiten**
een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;
- 1.80 teeltondersteunende voorzieningen**
constructies bedoeld ter tijdelijke ondersteuning van open grondteelt. Onder TOV worden in ieder geval verstaan tunnel- en boogkassen, containerteelt, schaduwhallen, hagelnetten, stellingen en regenkappen;
- 1.81 theeschenkerij**
een aan de bestemming ondergeschikte activiteit, geen café/ restaurant of daaraan gelijk te stellen horecabedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor ge-

bruik ter plaatse worden verstrekt. De activiteiten zijn gericht op het overdag verstrekken van alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren. Ten behoeve van deze activiteit mag 25 m² terras worden ingericht en mag in bestaande gebouwen een gebruiksvloeroppervlak van maximaal 30 m² worden ingericht. Indien op hetzelfde bouwperceel een bed en breakfast voorziening wordt uitgeoefend, dan bedraagt de gebruiksvloeroppervlakte ten behoeve van de theeschenkerij en ten behoeve van de gemeenschappelijke ruimte voor de bed en breakfast voorziening gezamenlijk niet meer dan 30 m²;

1.82 uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.83 volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waar sprake is van een duurzame werkgelegenheid voor tenminste één volwaardige arbeidskracht, die zijn hoofdberoep en een volledige dagtaak heeft in het bedrijf;

1.84 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt;

1.85 voormalige boerderij

een voormalig agrarische bedrijfsbehuizing, bestaande uit een traditionele, streekeigen woning met in pandige bedrijfsruimte;

1.86 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, dan wel twee huishoudens in geval dat inwoning is toegestaan;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de afstand tot de perceelsgrens

tussen de zijdelingse grens van het perceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

de goothoogte van een bouwwerk

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

de inhoud van een bouwwerk

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

de bouwhoogte van een bouwwerk

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;

de oppervlakte van een bouwwerk

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

- 2.2** Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.
- 2.3** Bij de berekening van de inhoud van een bouwwerk worden ondergrondse bouwwerken niet meegerekend, tenzij het bouwwerk een recreatiewoning betreft.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 - 1 bloembollen-, fruit- en sierteeltbedrijven en glastuinbouwbedrijven niet zijn toegestaan;
 - 2 intensieve veehouderijen niet zijn toegestaan;
 - 3 overige zelfstandige niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet zijn toegestaan;
 - b verkoop van streekeigen producten met maximaal verkoopoppervlakte van 50 m²;
 - c hobbymatig agrarisch grondgebruik;
 - d extensieve dagrecreatie;
 - e wegen en paden, inclusief ontsluiting van woonpercelen;
 - f water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak, groenvoorzieningen, tuinen en erven en bestaande nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

- 3.2.1 Gebouwen ten dienste van hobbymatig agrarisch grondgebruik mogen niet worden gebouwd, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan in artikel 3.1.
- 3.2.2 Bedrijfsgebouwen, teeltondersteunende voorzieningen en bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.
- 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:
 - a sleufsilos, kuilvoerplaten, voedersilos, mestopslagplaatsen en paardenbakken ten behoeve van een paardenhouderij zijn niet toegestaan;
 - b erfafscheidingen:
 - 1 voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 m;
 - 2 voor (het verlengde van) een naar de openbare weg gekeerde zijgevel maximaal 1 m;
 - 3 achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2 m;
 - c de oppervlakte van een paardenbak bedraagt maximaal 800 m²;
 - d bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 1,5 m;

Artikel 4 **Wonen**

4.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen in één woning per bestemmingsvlak, dan wel:
 - 1 maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen;
 - b inwoning;
 - c aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat het vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor de uitoefening van het beroep niet meer mag bedragen dan 40% van het vloeroppervlak van een woning en niet meer dan 50% van het gezamenlijk vloeroppervlak van een woning en bijbehorende gebouwen, met een maximum van 150 m²;
 - d wegen en paden;
 - e water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, water en de bestaande nutsvoorzieningen.

4.2 **Bouwregels**

4.2.1 Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- b goothoogte is maximaal 4 m;
- c bouwhoogte is maximaal 8 m;
- d inhoud is maximaal 750 m³ met dien verstande dat:
 - 1 bij een voormalige boerderij, die als één woning wordt aangewend, de inhoud maximaal de som van de inhoud van het bestaande woongedeelte en de inhoud van de bestaande, aangebouwde bedrijfsruimte bedraagt;
- e afstand tot de perceelsgrens minimaal 5 m, dan wel de bestaande kleinere afstand.

4.2.2 Bijgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
- b gezamenlijke oppervlakte maximaal:
 - 1 100 m² per woning binnen een bestemmingsvlak 'Wonen' met een oppervlakte tot 1.000 m²;
 - 2 150 m² per woning binnen een bestemmingsvlak 'Wonen' met een oppervlakte tussen 1.000 m² en 5.000 m²;
 - 3 200 m² per woning binnen een bestemmingsvlak 'Wonen' waarvan de eigenaar de eigendom heeft van aaneengesloten gronden met een oppervlakte van meer dan 5.000 m², waarvan minimaal 1.000 m² de bestemming 'Wonen' heeft;
- c in afwijking van het bepaalde onder b geldt in geval van een groter oppervlakte de bestaande situatie op het moment van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan als uitgangspunt;
- d goothoogte maximaal 3 m;
- e bouwhoogte maximaal 6 m.

4.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofgebouw 1 m;
- b erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het

- hoofdgebouw 2 m;
- c overkappingen 2,7 m;
- d overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m;
- e de oppervlakte van een paardenbak bedraagt maximaal 800 m².

4.2.4 De gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde in de vorm van overkappingen bedraagt maximaal 20 m².

4.2.5 Herbouw van een woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.2.1.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Verplaatsing van de woning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.5 al dan niet in combinatie met artikel 4.2.1 onder e ten behoeve van het verplaatsen van de woning, mits:

- a de woning op maximaal 10 m van de bestaande (voormalige) woning wordt gebouwd, met dien verstande dat wanneer in verband met het bepaalde in artikel 4.3.1 onder d een grotere afstand vereist is deze afstand wordt aangehouden;
- b de verplaatsing van de woning mag niet leiden tot een andere bouwwijze van de woning;
- c wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.3;
- d er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- f er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na verlening van de omgevingsvergunning;
- g voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 4.2.1.

4.3.2 Afstand tot perceelgrens

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder e voor het bouwen van gebouwen tot in de perceelgrens, mits

- a de afstand tot de openbare weg met de bestemming 'Verkeer' of de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' tenminste 3 meter bedraagt;
- b de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c voor zover het geluidgevoelige functies betreft, wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.3.

4.3.3 Bouwen tot voor de voorgevel

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2 voor:

- a het bouwen tot voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning, mits de afstand tot de voorgevel maximaal 25 meter bedraagt;

- b voor de bouw van een erker en/of een luifel aan de woning waarvan:
 - 1 de diepte gemeten loodrecht op de voorgevel niet meer bedraagt dan 1,25 meter, waarbij de afstand tot het openbaar toegankelijk gebied minimaal 2,50 meter bedraagt;
 - 2 de breedte niet meer bedraagt dan 2/3 deel van de breedte van de gevel;
 - 3 de hoogte niet meer bedraagt 0,30 meter boven de vloer van de eerste bouwlaag van de woning.

4.3.4 Oppervlakte bijgebouwen na sanering

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder b voor het toestaan van vervangende nieuwbouw van een bijgebouw behorende bij één woning, met dien verstande dat:

- a maximaal 75% van de oorspronkelijk bestaande oppervlakte van het betreffende bijgebouw en in ieder geval 150 m² van de oorspronkelijk bestaande totale oppervlakte aan bijgebouwen mag worden herbouwd, mits hierdoor ruimtelijk een aanzienlijk betere situatie ontstaat;
- b de te slopen bebouwing op hetzelfde bouwperceel staat.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Aan huis verbonden bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van aan huis verbonden bedrijven, mits het vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor de uitoefening van het bedrijf niet meer mag bedragen dan 40% van het vloeroppervlak van een woning en niet meer dan 50% van het gezamenlijk vloeroppervlak per woning en bijbehorende gebouwen, met een maximum van 150 m².

4.4.2 Bed en breakfast

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1, voor het toestaan van bed en breakfast voorzieningen in een woning en een bijgebouw bij de woning, met dien verstande dat:

- a het gebruiksvloeroppervlak voor een bed en breakfast voorziening niet meer bedraagt dan 40% van het gebruiksvloeroppervlak van de woning en het bijgebouw, met een gezamenlijk oppervlak van maximaal 100 m², waarvan maximaal 50 m² in het bijgebouw;
- b onder het gebruiksvloeroppervlak voor een bed en breakfast voorziening wordt gerekend een bad-, douche- en toiletruimte(n) die niet gedeeld worden met de (hoofd)bewoner(s) van de woning en maximaal 4 slaapkamers en een gemeenschappelijke ruimte, waarvan de oppervlakte niet meer dan 30 m² bedraagt, en welke gemeenschappelijke ruimte niet meetelt als gebruiksvloeroppervlak voor een bed en breakfast voorziening. Indien op hetzelfde bouwperceel een theeschenkerij wordt uitgeoefend, dan bedraagt de gebruiksvloeroppervlakte ten behoeve van de gemeenschappelijke ruimte voor de bed en breakfast voorziening en ten behoeve van de theeschenkerij gezamenlijk niet meer dan 30 m²;
- c wanneer het een vrijstaand bijgebouw betreft, deze op minimaal 3 meter van de erfgrens staat;
- d de bed en breakfast voorziening uitsluitend wordt geëxploiteerd door de (hoofd)bewoners van de woning;
- e een separate kookvoorziening niet is toegestaan;

- f in aanvulling op artikel 8.4.1, geldt dat op eigen terrein per slaapkamer minimaal één parkeerplaats beschikbaar is;
- g door de bed en breakfast voorziening geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaat.

4.4.3 Paardenbak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het gebruik van de gronden ten behoeve van één paardenbak, mits:

- a de oppervlakte maximaal 800 m² bedraagt;
- b het zicht op het vrije veld door de paardenbak niet onevenredig wordt aangetast;
- c aangetoond wordt dat de paardenbak in overeenstemming is met het Landschapsontwikkelingsplan Elburg, zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

4.4.4 Recreatief rustpunt

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van een recreatief rustpunt, mits:

- a in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- b de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c parkeren ten behoeve van het gebruik op eigen terrein plaatsvindt.

Artikel 5 Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 120 m², dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 - 3 de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
 - 4 de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het onder sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

5.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.2.1 sub a, winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

5.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 5.2.1 sub a geldt niet indien:

- a op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of

- b het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen; of
- d bij de oprichting van het bouwwerk de ondergrond niet dieper dan 0,3 meter wordt geroerd.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a de afmetingen van bouwwerken;
 - b de situering van bouwwerken;
 - c de inrichting en het gebruik van gronden;
- indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Algemeen

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden om zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 120 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d het verlagen van het waterpeil;
- e het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur door middel van sleuven breder dan 0,80 meter.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 5.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
- b voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;

- d voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in dit kader is verleend;
- f ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

5.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 5.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

5.4.4 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

- a Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kan voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 - 3 de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
 - 4 de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- b Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen door:

- a de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie AMK' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 6 Waarde - Waardevol landschap

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Waardevol landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het ontwikkelen en in stand houden van de kernkwaliteiten van het landschap.

6.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen dient alvorens een besluit kan worden genomen tot het verlenen van de daar opgenomen afwijking- en wijzigingsbevoegdheden te worden aangetoond dat er geen sprake is van een significante aantasting van wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied.

3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 8 **Algemene bouwregels**

8.1 Bestaande maatvoering

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige op de kaart aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

8.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de contouren van het hoofdgebouw of buiten deze contouren voorzover de oppervlakte niet groter is dan de toegestane oppervlakte bijgebouwen tot een maximum van 100 m², met dien verstande dat de ondergrondse bouwdiepte maximaal 3 m mag bedragen.

8.3 Geluidzones

8.3.1 Geluidzones langs wegen

Indien en voor zover gronden zijn gelegen binnen een zone van:

- a 250 m ter weerszijden van een weg met een of twee rijstroken;
- b 400 m ter weerszijden van een weg met drie of vier rijstroken;

mogen toegelaten woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen uitsluitend worden gerealiseerd of vervangen met inachtneming van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting als bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder of een vastgestelde hogere grenswaarde, behoudens voor zover artikel 76 lid 3 van de Wet geluidhinder van toepassing is.

8.3.2 Geluidzones langs spoorwegen

Indien en voor zover gronden zijn gelegen binnen een zone als bedoeld in artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder mogen toegelaten woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen uitsluitend worden gerealiseerd met inachtneming van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting als bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder of een vastgestelde hogere grenswaarde.

8.4 Parkeer-, laad- en losruimte

8.4.1 Parkeerruimte

- a Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het parkeren of stallen van auto's, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien in of op het bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk hoort, wordt voorzien in die behoefte.
- b Bij de toepassing van het bepaalde onder a worden de beleidsregels in acht genomen zoals opgenomen in de Parkeernota, zoals deze geldt op het moment van de inwerkingtreding van dit plan, waarbij geldt dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie van de parkeernota wordt vastgesteld, deze nieuwe versie in acht wordt genomen.

- c Bij het bepaalde onder a wordt bij de beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen gelet op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het bouwplan.

8.4.2 Laad- en losruimte

Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij dat bouwwerk wordt voorzien in die behoefte. Deze bepaling geldt niet voor bestaande situaties, waarbij de herbouw van een gebouw zonder functiewijziging wordt beschouwd als een bestaande situatie.

8.4.3 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan met inachtneming van het gestelde in de Parkeernota worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.4.1 en artikel 8.4.2:

- a indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of
- b voor zover op andere wijze in de nodige parkeerruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

8.4.4 Parkeerbonds

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid als bedoeld in artikel 8.4.3 kan het bevoegd gezag een financiële voorwaarde verbinden aan de omgevingsvergunning. Het bevoegd gezag legt in een nadere regel de bepalingen omtrent het parkeerbonds en de hoogte van de financiële voorwaarde vast.

8.4.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het aantal parkeerplaatsen, de situering van de parkeerplaatsen en de situering van laad- en losruimte ten behoeve van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
- b de milieusituatie;
- c de verkeersveiligheid;
- d de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e de sociale veiligheid;
- f de externe veiligheid.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 *Strijdig gebruik met alle bestemmingen*

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in elk geval verstaan:

- a een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van bagger, grond, puin, grind en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen of onderdelen daarvan, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c een gebruik van gronden als uitstalling-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeeren en verblijfsmiddelen met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud. Onder het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud wordt in ieder geval verstaan het gebruik van een bouwperceel behorende bij een woning voor de stalling van maximaal 1 toercaravan;
- d een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

9.2 *Parkeren*

Wanneer parkeren ten behoeve van het gebruik op eigen terrein moet plaatsvinden, dan is dit gebruik toegestaan

9.3 *Strijdig gebruik - functiewijziging met grotere parkeerbehoefte*

9.3.1 Parkeerruimte

- a Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend een functiewijziging van bouwwerken of onbebouwde terreinen in een functie met een grotere parkeerbehoefte dan de bestaande functie, zonder dat in voldoende mate in of op het bouwwerk dan wel op de onbebouwde terreinen ruimte aanwezig is ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's.
- b Bij de toepassing van het bepaalde onder a worden de beleidsregels in acht genomen, zoals opgenomen in de Parkeernota zoals deze geldt op het moment van de inwerkingtreding van dit plan, waarbij geldt dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie van de Parkeernota wordt vastgesteld, deze nieuwe versie in acht wordt genomen.
- c Bij het bepaalde onder a wordt bij de beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen gelet op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de functiewijziging.

9.3.2 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan met inachtneming van het gestelde in de Parkeernota worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.3.1:

- a indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b voor zover op andere wijze in de nodige parkeerruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

9.3.3 Parkeerfonds

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid als bedoeld in artikel 9.3.2 kan het bevoegd gezag een financiële voorwaarde verbinden aan de omgevingsvergunning. Het bevoegd gezag legt in een nadere regel de bepalingen omtrent het parkeerfonds en de hoogte van de financiële voorwaarde vast.

9.3.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het aantal parkeerplaatsen en de situering van de parkeerplaatsen ten behoeve van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
- b de milieusituatie;
- c de verkeersveiligheid;
- d de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e de sociale veiligheid;
- f de externe veiligheid.

Artikel 10 **Algemene afwijkingsregels**

10.1 **Kleinschalige afwijkingen**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a in het plan genoemde goothoogten en bouwhoogten, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten en bouwhoogten;
- b de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,0 m en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c de regels en toestaan dat de bouwhoogte ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 45 m en de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m;
- d de regels en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 25 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3,5 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd;
- e de bouw van een schuilgelegenheid voor dieren met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een hoogte van maximaal 2,7 m, mits de perceelsgrootte minimaal 1 ha bedraagt en het perceel niet direct grenst aan het erf van de woning van de aanvrager van de omgevingsvergunning.

10.2 **Voorwaarden afwijking**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

10.3 **Erfafscheiding**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan ten behoeve van het binnen een bouwperceel oprichten van een erfafscheiding hoger dan 1 meter op hoeksituaties grenzend aan de openbare weg of aan openbare parkeervoorzieningen, mits:

- a deze minimaal 1 m achter de voorgevel staat;
- b de maximale bouwhoogte 2 m bedraagt;
- c de verkeersveiligheid dit toelaat.

10.4 **Zonnepanelen**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan ten behoeve van het oprichten van zonnepanelen ten dienste van opwekking van elektriciteit voor eigen gebruik, een en ander met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de zonnepanelen, mits:

- a de zonnepanelen worden opgericht binnen een bouwvlak, dan wel een bouwperceel indien geen bouwvlak aanwezig is, bij een gebouw, met dien verstande dat:
 - 1 indien binnen het bouwvlak, dan wel bouwperceel, geen reële mogelijkheden bestaan, de zonnepanelen ook mogen worden opgericht op gronden met de

bestemming Agrarisch direct aansluitend aan het bouwvlak dan wel bouwperceel van een gebouw;

- b de afwijking geen betrekking heeft op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden';
- c de bouwhoogte maximaal 1,5 m bedraagt;
- d de gezamenlijke oppervlakte maximaal 100 m² bedraagt;
- e de afstand tot de bouwperceelgrens minimaal 3 m bedraagt;
- f zonnepanelen niet worden opgericht voor de voorgevel van een woning of bedrijfswoning;
- g er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na verlening van de omgevingsvergunning.

Artikel 11 Algemene procedureregels

Ten aanzien van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden zal de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moeten zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:

- a bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
- b voor zover het geluidgevoelige functies betreft, wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.3;
- c met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- d met betrekking tot de externe veiligheid een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- e beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
- f het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is;
- g geen sprake is van significante effecten op kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 12.1.1 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,
- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b na het teniet gaan 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.
- 12.1.2 Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 12.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 12.1.1 met maximaal 10%.
- 12.1.3 Artikel 12.1.1 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 overgangsbepalingen van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- 12.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 12.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 12.2.1, 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.
- 12.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in artikel 12.2.1, na het tijdstip van 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.
- 12.2.4 Artikel 12.2.1 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 'Doornspijk, Zuiderzeestraatweg West 129-131A'.