

Buitengebied Gerichtenweg 21 Doornspijk

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Opzet van de toelichting	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Nieuwe situatie	10
2.3 Landschappelijke inpassing	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4 Onderzoeken en verantwoording	17
4.1 Bodem	17
4.2 Geluid	17
4.3 Lucht	18
4.4 Bedrijven en milieuzonering	18
4.5 Externe veiligheid	19
4.6 Water	19
4.7 Ecologie	20
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	21
4.9 Verkeer en parkeren	22
Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen	23
5.1 Algemeen	23
5.2 Opbouw regels	23
5.3 Toelichting op de regels	23
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	25
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
7.1 Algemeen	26
7.2 Inspraak	26
7.3 Vooroverleg	26
7.4 Procedure	26
Bijlagen bij toelichting	
Bijlage 1 Opzet plan	
Bijlage 2 Uitwerking plan	
Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 5 Geluidsbelasting t.g.v. wegverkeerslawaa	
Bijlage 6 Watertoets	
Bijlage 7 Ecologische quickscan	
Bijlage 8 Archeologisch onderzoek	

Regels		28
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	29
Artikel 1	Begrippen	29
Artikel 2	Wijze van meten	36
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	37
Artikel 3	Wonen	37
Artikel 4	Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde	41
Artikel 5	Waarde - Waardevol landschap	44
Hoofdstuk 3	Algemene regels	45
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	45
Artikel 7	Algemene bouwregels	46
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	48
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	49
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	50
Artikel 11	Algemene procedureregels	51
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	52
Artikel 12	Overgangsrecht	52
Artikel 13	Slotregel	53
 Bijlagen bij regels		
Bijlage 1	Opzet plan	
Bijlage 2	Geluidsbelasting t.g.v. wegverkeerslawaaai van 28 januari 2021, kenmerk 2018-3035-b3493/1453	
Bijlage 3	Staat van Bedrijfsactiviteiten	

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Gerichtenweg 21 te Doornspijk is een aanzienlijke oppervlakte aan voormalige agrarische bebouwing aanwezig. Deze bebouwing bestaat naast een woning uit diverse veechuren, een garage en twee hooibergen. Afbeelding 1 geeft een indruk van de aanwezige bebouwing.



Afbeelding 1. Overzicht bebouwing (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De gemeente Elburg heeft zogeheten VAB-beleid: ter compensatie van het slopen van voormalige agrarisch bebouwing mag één of meer woningen worden gebouwd. Op basis van dit beleid is door initiatiefnemer gevraagd om medewerking te verlenen aan het slopen van alle aanwezige bebouwing, het herbouwen van de bestaande woning en het bouwen van een nieuwe woning (hierna: de beoogde ontwikkeling). Bij brief van 14 oktober 2016, kenmerk 9458, hebben burgemeester en wethouders hiermee onder voorwaarden ingestemd.

In eerste instantie hebben het Gelders Genootschap en het Oversticht een opzet gemaakt voor een nieuw erf. Uiteindelijk heeft de gemeente Elburg initiatiefnemer onder voorwaarden de ruimte geboden om de vervangende bebouwing op twee afzonderlijke percelen terug te laten komen. Hiervoor heeft Korfker Architecten een opzet gemaakt. Deze opzet is als bijlage 1 opgenomen.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied, bestaande uit afzonderlijke percelen, is gelegen in het buitengebied van de gemeente Elburg, op korte afstand van de woonkern Hoge Enk. Op afbeelding 2 is de ligging van het plangebied met een rode cirkel aangegeven.



Afbeelding 2. Ligging plangebied (bron: www.gemeenteatlas.nl)

De Gerichtenweg is een verbindingsweg tussen de Zuiderzeestraatweg en de woonkern Hoge Enk. Ten noordwesten en noorden van deze kern zijn de vesting Elburg en de woonkern Oostendorp gelegen, ten zuidwesten de woonkern Doornspijk.

Het plangebied, kadastraal bekend gemeente Doornspijk, sectie E, de nummers 6315 en 6332 (gedeeltelijk), en sectie B, nummer 2019 (gedeeltelijk), is ten noorden van de woonkern Hoge Enk gelegen. De eerstgenoemde percelen zijn door de jaren heen onderdeel geworden van het bebouwingslint van deze kern, zie afbeelding 3.



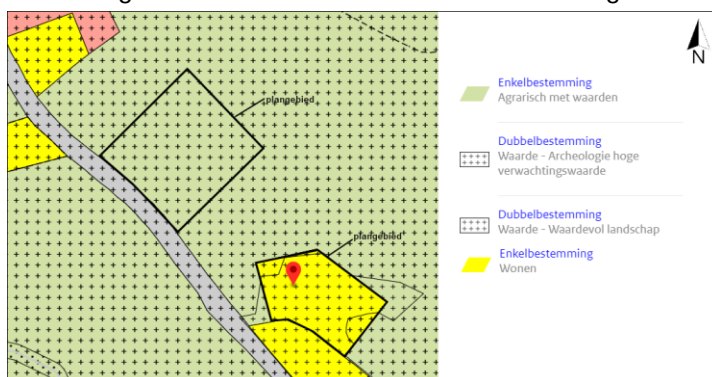
Afbeelding 3. Ontwikkeling plangebied (bron: www.kadaster.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018' (hierna: het vigerend bestemmingsplan). In het vigerend bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemming 'Wonen' en de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'. Binnen de bestemming 'Wonen' is wonen in één woning toegestaan met bijbehorende bouwwerken, tuinen en erven. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' is wonen niet toegestaan.

Verder heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachtingswaarde', bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem en de dubbelbestemming 'Waardevol landschap', bestemd voor het ontwikkelen en in stand houden van de kernkwaliteiten van het landschap.

Afbeelding 4 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het vigerend bestemmingsplan.



Afbeelding 4. Uitsnede verbeelding plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De beoogde ontwikkeling is op grond van het vigerend bestemmingsplan niet mogelijk. Een partiële herziening van dit plan is dan ook noodzakelijk.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012, actualisatie 2018' zijn regels opgenomen voor woningen die gerealiseerd zijn op basis van het VAB-beleid. Waar mogelijk is bij deze regels aangesloten.

1.4 Opzet van de toelichting

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk twee de inhoud van het initiatief beschreven. Hoofdstuk drie gaat in op het beleidskader van de verschillende overheidsniveaus. In hoofdstuk vier worden de omgevingsaspecten en de haalbaarheid van het plan beschreven. Hoofdstuk vijf gaat in op de wijze van bestemmen en hoofdstuk zes gaat in op de economische uitvoerbaarheid. Ten slotte beschrijft hoofdstuk zeven de (gevolgde) procedure.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie staat op het perceel Gerichtenweg 21 te Doornspijk een woning met bijgebouw, alsmede voormalige agrarische bebouwing. Het andere gedeelte van het plangebied is vrij van bebouwing en betreft grond ten behoeve van landbouwkundig gebruik. Afbeelding 5 geeft een impressie van de bestaande woning, gezien vanaf de Gerichtenweg.



Afbeelding 5. Impressie bestaande woning van het plangebied (bron: www.google.com)

De in het kader van het VAB-beleid te slopen opstallen hebben een gezamenlijke inhoud van circa 3.610 m³.

Het bestaande erf is een oud boerenerf dat al langere tijd niet meer agrarisch wordt gebruikt en ontsloten is op de Gerichtenweg.

Veel oude elementen, zoals hooibergen (met een ijzeren golfplatendak) en een ronde betonnen grassilo, zijn nog aanwezig. De kleur (donker en zwart) en het materiaalgebruik (hout) van de voormalige agrarische bebouwing zijn karakteristiek voor de Noord-Veluwe.

De woning en de grote schuur achter de woning zijn de jongste gebouwen in het plangebied en ooit onderdeel van de vernieuwing van het agrarisch bedrijf. In het kader van vernieuwing was het de bedoeling de oorspronkelijke oude boerderij af te breken. Dit is echter nooit gebeurd en is feitelijk nog aanwezig in de grote schuur achter de woning. Zie afbeelding 6.



Afbeelding 6. De oude boerderij in de grote schuur achter de woning (bron: eigen foto)

2.2 Nieuwe situatie

Alle op het perceel Gerichtenweg 21 te Doornspijk aanwezige bebouwing wordt gesloopt. Na sloop worden twee woningen met bijgebouw gerealiseerd: één woning op dit perceel (ter vervanging van de bestaande woning) en één woning op het ander gedeelte van het plangebied.

Zoals aangegeven zijn door Korfker Architecten twee nieuwe erven ontworpen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar bijlage 2. In deze bijlage is tevens een verantwoording gegeven voor wat de betreft de architectuur van de bebouwing. Op 17 december 2020 heeft de gemeente Elburg per e-mail aangegeven akkoord te zijn met het ontwerp.

2.3 Landschappelijke inpassing

Algemeen

Het landschap rond Elburg is evenwijdig aan de rand van de stuwwal van de Veluwe georiënteerd. Het bestaat uit een afwisseling tussen het laaggelegen veenontginnings- en polderlandschap en hoger gelegen dekzandruggen. Het plangebied is gelegen aan de rand van een dekzandrug. Van oudsher vond op de dekzandruggen de eerste bewoning in het gebied plaats vanwege de iets hogere en daardoor drogere ligging, die meer mogelijkheden bood voor landbouw. Het landschap op de dekzandruggen is van oudsher kleinschalig, met een grillig verkavelingspatroon en met veel kleine landschapselementen als bomenrijen en houtwallen. Hiervan is een groot deel in de loop der tijd verdwenen.

Hoge Enk dankt zijn naam aan de enken (akkers) op de zandrug. Deze grond werd van oudsher door meerdere agrariërs die rondom de enk gesitueerd waren, gebruikt als landbouwgrond. Door het eeuwenlang opbrengen van bemesting op de landbouwgrond is deze iets hoger komen te liggen, vandaar de naam Hoge Enk. Kenmerkend voor enken is dat deze zelf vrij zijn van bebouwing en dat aan de randen van de enk de erven zijn gesitueerd.

De bebouwing op de zandrug heeft zich in de loop van de tijd steeds verder verdicht (zie afbeelding 3). Kenmerkend voor de bebouwing op de zandrug is dat bebouwde kavels worden afgewisseld door hier en daar een weilandje. Hierdoor ontstaan er doorzichten naar het achterliggende landbouwgebied. Daarnaast wordt het karakter van het gebied versterkt door een mix van wonen en de agrarische functie.

Landschapsontwikkelingsplan Elburg

Het landschapsontwikkelingsplan Elburg zet in op het versterken van de verschillende landschapstypen, zodat de leesbaarheid en beleefbaarheid versterkt wordt. Het plangebied valt in het landschapstype 'half open kampenlandschap' op de dekzandrug: een kleinschalig landschap met karakteristieke landschapselementen, zoals houtwallen en singels op perceelsgrenzen. Het gebied heeft een besloten karakter met openheid richting de omliggende open polders. De ambitie is om het half open kampenlandschap te versterken op de dekzandruggen. De kleinschalige structuur als het centrale kenmerk van dit landschap wordt benadrukt door het behoud, aanvulling en de aanleg van houtsingels en erfbeplanting, waarbij de balans tussen beplante perceelsranden en open percelen belangrijk is.

Zoekzones landschappelijke versterking en groene wigen

Het plangebied ligt niet in een zoekzone landschappelijke versterking en groene wigen. De spelregels voor ontwikkelingen in Hoge Enk zijn a) groene erven, waarbij het erf altijd een groene mantel heeft met een open deel naar de achterzijde zodat zicht ontstaat op de open ruimte, b) bestaande erven gebruiken als basis, en c) nieuwe bebouwing aansluiten bij bestaande bebouwing.

Landschappelijke inpassing

Het landschap wordt in de nieuwe situatie versterkt door het toevoegen van een hoogstam fruitboomgaard en streekeigen singels, hagen en bomen. Een situatieschets met daarin een uitwerking van de landschappelijke versterking is in bijlage 2 terug te vinden.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Op rijksniveau is op ruimtelijk gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte het meest relevante beleidsdocument. Daarnaast bevatten het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening ruimtelijk relevante aspecten.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna: de SVIR) schetst de rijksoverheid hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft de rijksoverheid in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren, en
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De SVIR is vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: het Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Met het Barro maakt het rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Op 1 oktober 2012 is aan het Barro een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat om de eerder genoemde onderwerpen als de Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

De SVIR en het Barro staan de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

Besluit ruimtelijke ordening

In artikel 3.6.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: het Bro) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren, moet de benutting van ruimte in alle ruimtelijke besluiten worden gemotiveerd.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens jurisprudentie dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' betekent voor de beoogde ontwikkeling geen belemmering, omdat het aantal extra woningen niet meer dan één bedraagt.

3.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf komt het provinciaal beleid aan bod. Daarbij wordt ingegaan op de Omgevingsvisie en -verordening en de Streekplanuitwerking functieverandering regio Noord-Veluwe.

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2018

Algemeen

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2018 (hierna: de omgevingsvisie Gelderland) is een structuurplan van de provincie Gelderland. De provincie wil Gelderland in de toekomst 'gaaf' houden en staat voor stevige uitdagingen. Er zijn grote, verscheidene ontwikkelingen die ook Gelderland raken. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Dit wil de provincie realiseren door de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities geeft de provincie hier uitvoering aan:

1. energietransitie: van fossiel naar duurzaam;
2. klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer;
3. circulaire economie: het sluiten van kringlopen;
4. biodiversiteit: werken met de natuur;
5. bereikbaarheid: duurzaam verbonden;
6. vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio, en
7. woon- en leefomgeving: dynamisch, divers en duurzaam.

De omgevingsvisie Gelderland is verder uitgewerkt in vier zogenaamde 'doe-principes'. De provincie wil ontwikkelingen stimuleren, ruimte maken voor nieuwe technologieën en werkgelegenheid, kansen pakken op het terrein van duurzaamheid, economische kracht en verbondenheid. In het kort betreffen deze principes:

1. doen: Gelderland kijkt breed met een focus en zoekt actief ruimte;
2. laten: Gelderland stimuleert niets buiten onze visie;
3. zelf: Gelderland neemt zelf verantwoordelijkheid en geeft het goede voorbeeld, en
4. samen: Gelderland werkt samen met oog voor innovatie.

Met de Omgevingsverordening Gelderland stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen. De regels in de Omgevingsverordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan(nen) op deze regels afstemmen.

Nationale Landschappen

De Nationale landschappen in Gelderland zijn de symbolen bij uitstek van het Gelderse cultuurlandschap. Ze geven op (inter)nationale schaal een afspiegeling van de landschappelijke diversiteit en krijgen daarom speciale aandacht. De provincie Gelderland wil door ruimtelijke ontwikkelingen de kernkwaliteiten van de Nationale landschappen behouden, herstellen en versterken en de landschappelijke samenhang vergroten.

Het plangebied is gelegen in het Nationaal Landschap Veluwe. Het ruimtelijk beleid is erop gericht om de kernkwaliteiten van dit landschap te behouden en waar mogelijk verder te ontwikkelen. Behoud wordt bereikt middels een regel in de Omgevingsverordening die bepaalt dat alleen activiteiten zijn toegestaan die de kernkwaliteiten behouden of versterken.

De belangrijkste kernkwaliteiten van het Nationaal landschap Veluwe zijn het grote, aaneengesloten bosgebied en actieve stuifzanden en het open en gesloten landschap. Voor het plangebied geldt in het bijzonder het waardevolle open landschap. Met de beoogde ontwikkeling neemt per saldo bebouwing in het plangebied af. Om die reden zal geen sprake zijn van een negatieve invloed op genoemde kernkwaliteit.

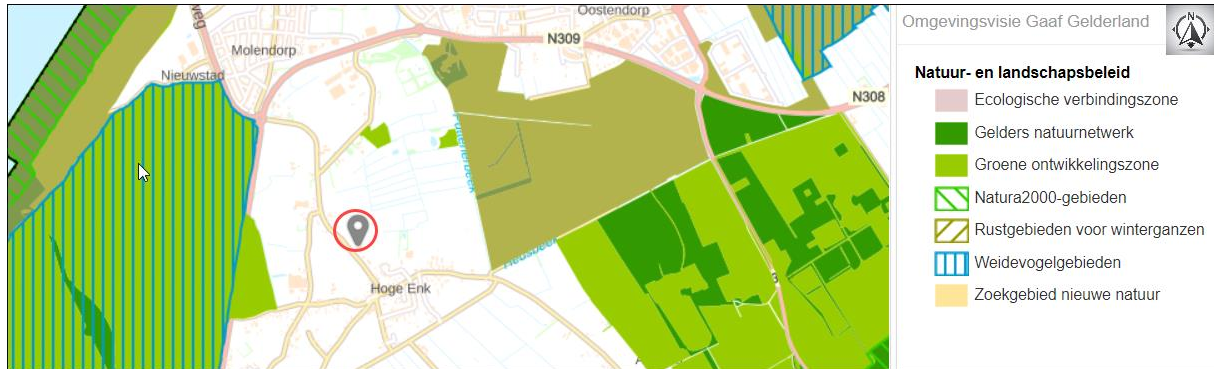
Gelderse Groene Ontwikkelzone

De provincie Gelderland heeft de Ecologische Hoofdstructuur opnieuw gedefinieerd in het Gelders Natuurnetwerk (hierna: het GNN). In het GNN is uitsluitend sprake van een natuurbestemming. De provincie Gelderland richt zich op het realiseren van een robuust GNN met voldoende middelen voor het ontwikkelen, onderhouden en beheren op de langere termijn.

De 'niet-natuur' in de voormalige Ecologische Hoofdstructuur, zoals wonen, bedrijven en infrastructuur heet de Gelderse Groene Ontwikkelzone (hierna: de GO). In de GO liggen ontwikkelingsmogelijkheden voor organisaties en particulieren. Ontwikkelingen moeten passen bij het karakter van de GO. De GO heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden.

Het plangebied ligt niet in of direct nabij het GNN of een GO, zodat de beoogde ontwikkeling geen negatief effect hierop heeft. In dit kader wordt verwezen naar het rapport van februari 2021, 'Ecologische quickscan Gerichtenweg 21 te Doornspijk'. In dit rapport wordt onder andere geconcludeerd dat effecten op de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van GNN of GO zijn uitgesloten. De ecologische quickscan is als bijlage 7 opgenomen.

Afbeelding 7 geeft de situering van het plangebied ten opzichte van het GNN en GO weer.



Afbeelding 7. Het plangebied in relatie tot het GNN en GO (bron: Omgevingsvisie Gelderland)

Waardevol open gebied

Een gedeelte van het plangebied ligt in Waardevol open gebied. De Omgevingsverordening Gelderland staat geen bestemming toe die de openheid van dit gebied aantast. In dit geval is echter geen sprake van een aantasting van de openheid van het gebied. Enerzijds verdwijnt er een aanzienlijke hoeveelheid bebouwing en anderzijds wordt de betreffende woning zodanig ingepast dat maximaal rekening wordt gehouden met de kenmerken van het landschap. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar bijlage 2.

Functieverandering

De provincie Gelderland streeft naar een vitaal buitengebied met behoud van levendigheid en een verbetering van de kwaliteit van wonen, werken en vrijetijdsbesteding. Hierbij wordt rekening gehouden met grote verschuivingen door schaalvergroting in de landbouw, energietransitie en urbanisatie de komende jaren.

De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moeten versterken. Dit kunnen initiatieven zijn voor functieverandering naar wonen en werken. Daarvoor dragen in eerste instantie initiatiefnemers de verantwoordelijkheid. De provincie voert een beperkte regie op wonen en werken in het buitengebied, namelijk door:

- kwalitatieve proceskaders aan te geven om te komen tot locatiekeuzes, en
- ondersteuning te bieden in de vorm van kennis, begeleiding en inspiratie.

Daarbij geldt voor een initiatief in het buitengebied dat het 'nieuwe rood' een kwaliteitsverbetering moet zijn in het gebied. Een kwaliteitsverbetering wil zeggen dat er sprake is van sloop en/of hergebruik van vrijkomende bebouwing (functieverandering) of ontwikkeling van nieuwe natuur. De rood-rood en rood-groenverhoudingen van de nieuwe situatie ten opzichte van de oude situatie bepalen de aanvaardbaarheid. De beoogde ontwikkeling betreft de sloop van voormalige agrarische bebouwing, waarbij sprake is van een landschappelijke inpassing. Dit past binnen het provinciale beleid.

3.2.2 Streekplanuitwerking functieverandering regio Noord-Veluwe

De gemeente Elburg heeft samen met andere gemeenten op de Noord-Veluwe het beleidsdocument 'Streekplanuitwerking Functieverandering regio Noord-Veluwe' op- en vastgesteld.

Functieverandering naar wonen wordt in de regionale beleidsinvulling gezien als een geschikte vorm van (her)gebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied. Gezien de aard en constructie van de bebouwing is hergebruik van de aanwezige bebouwing vaak niet mogelijk. Sloop en herbouw is dan gewenst.

Bij functieverandering naar wonen geldt dat maximaal 50% van de bebouwing mag worden gebruikt voor wonen in één woongebouw waarbinnen meerdere wooneenheden gerealiseerd kunnen worden. Het aantal wooneenheden dat kan worden gerealiseerd, is maatwerk. De invulling is afhankelijk van de omgevingskwaliteit, het bestaande ensemble en het woningbouwprogramma. Bij een functieverandering naar wonen kan zowel hergebruik van bestaande bedrijfsgebouwen plaatsvinden als sloop en vervangende nieuwbouw. Bij functieverandering naar wonen dient in beginsel minimaal 500 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt.

Voor wat betreft de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving is onderscheid gemaakt in een zogenaamd basispakket en een basispakket-plus. Het basispakket is altijd van toepassing en vraagt om: sloop van alle bedrijfsgebouwen, intrekken milieuvergunning, cultuurhistorische waardevolle bebouwing wordt behouden, verkleining van het bouwvlak, beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing. Het basispakket-plus is alleen van toepassing wanneer gebruik wordt gemaakt van de aanvullende regeling.

De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met voornoemde streekplanuitwerking. Er wordt minimaal 500 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt en ten behoeve van ruimtelijke kwaliteit wordt toepassing gegeven aan het basispakket.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid dat van belang is voor de beoogde ontwikkeling is de Structuurvisie Elburg 2030, de Omgevingsvisie Elburg 2018, de Woonvisie en het zogeheten VAB-beleid.

Structuurvisie Elburg 2030

Met de structuurvisie gemeente Elburg 2030 (hierna: de structuurvisie) geeft de gemeente Elburg haar visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het gehele gemeentelijk grondgebied voor de periode tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De ambities van de gemeente rondom de functies wonen, economie, mobiliteit, welzijn, groen en water, milieu en duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit zijn hierin in samenhang gebracht voor zover deze betrekking hebben op de ruimtelijke structuur van de kernen en het buitengebied. De visie biedt hiermee één actueel ruimtelijk kader voor de verschillende beleidsterreinen. Het doel van de structuurvisie is enerzijds het aangeven van de kaders waarbinnen ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden en anderzijds het communiceren van de ambities van de gemeente aan derden.

Samenvattend zet de gemeente in op het bieden van rust en ruimte in een fraaie omgeving. Naast het behoud en versterking van cultureel erfgoed, zoals de Vesting Elburg, wordt hiertoe de ontwikkeling van bijzondere natuur- en cultuurlandschappen gestimuleerd. In het buitengebied wordt belang gehecht aan versterking van het landschap en herstel van oude landschapselementen. De van oorsprong aanwezige sterke afwisseling in het landschap moet beter zichtbaar worden. De ontwikkeling van passende recreatieve voorzieningen en routestructuren zorgen voor een versterking van de recreatieve potenties van het Elburgse landschap. Nieuwe ontwikkelingen in de agrarische sector worden opgepakt en zorgvuldig in het landschap ingepast. Ook mogelijkheden voor agrariërs om kleine nevenactiviteiten te ontplooien blijven bestaan. Bij functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing vraagt het tegengaan van verrommeling nadrukkelijk aandacht.

De vitaliteit en kwaliteit van het landelijk gebied staan onder druk. Het aantal agrarische bedrijven neemt sterk af. Agrarische bedrijfsgebouwen komen leeg te staan. In de Omgevingsverordening Gelderland is de mogelijkheid opgenomen om niet agrarische functies in vrijkomende agrarische bebouwing toe te staan. Dit is het zogenaamde VAB-beleid. Het toestaan van extra woningen in het buitengebied na sloop van bedrijfsbebouwing vraagt om maatwerk. De gemeente kiest er dan ook voor om dit alleen mogelijk te maken door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan. Dit maakt dat per geval binnen de vastgestelde beleidskaders maatwerk kan worden geleverd. Daarbij wordt nadrukkelijk ook een relatie gelegd met de lokale woningbehoefte en het woningbouwprogramma binnen de kernen.

Voor wat betreft het plangebied is de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gericht op uit- en inbreiden van woningen, zie afbeelding 8. De voorgenomen ontwikkeling is hiermee niet in strijd.



Afbeelding 8. Uitsnede verbeelding structuurvisie (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Omgevingsvisie Elburg 2018

De Omgevingsvisie Elburg 2018 (hierna: de Omgevingsvisie) geeft de koers aan richting 2030. Deze koers is niet nieuw, maar bouwt voort op onder andere de structuurvisie. Initiatieven die binnen de Omgevingsvisie passen, worden zoveel mogelijk gefaciliteerd.

De gemeente Elburg heeft in de Omgevingsvisie de volgende visie en missie tot 2030 geformuleerd: samen naar een gezonde, veilige en duurzame balans tussen mens, ruimte en gebruik. Bij ontwikkelingen en investeringen staan de volgende kernwaarden voorop: sociaal en zorgzaam, gezond en groen, gastvrij en ondernemend, klimaatneutraal, bereikbaar en veilig.

De Omgevingsvisie heeft een belangrijke rol in het op gang brengen van investeringen die leiden tot kwaliteitsversterking en het dichterbij brengen van ambities. De zogeheten IDEE-kaarten die in de Omgevingsvisie zijn opgenomen hebben hierin een belangrijke rol. Deze kaarten benoemen de ontwikkelingsrichting van het gebied en de aandachts-/uitgangspunten voor kwaliteit en leefbaarheid.

Voor het plangebied geldt het deelgebied 'Overgangszone'. Het plan is niet in strijd met de voor dit gebied geldende ontwikkelingsrichting en aandachts-/uitgangspunten. Onder andere is hier hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijven aan de orde, waarbij geldt dat ieder verzoek op maat wordt bekeken (ruimtelijke kwaliteit).

Woonvisie en kwalitatief woningbouwprogramma

De geconstateerde woningbehoefte tot en met 2019 in de gemeente Elburg bedraagt 810 woningen. Wanneer rekening wordt gehouden met een planuitval van 20%, dan komt het maximaal aantal te realiseren woningen in de gemeente Elburg in deze periode uit op 972 woningen. Het huidige woningbouwprogramma van de gemeente Elburg tot en met 2019 bevat ruim voldoende woningen om in de woningbehoefte inclusief 20% planuitval te voorzien. De lokale behoefte is uitgewerkt in de gemeentelijke woonvisie, wat betekent dat iedere woning (wooneenheid) in het buitengebied meetelt in het woonprogramma.

In de periode 2010-2019 mogen maximaal 42 woningen in het kader van het VAB-beleid worden uitgegeven. De beoogde ontwikkeling past hiermee in het kwalitatief woonprogramma.

In de Woonvisie is tevens aandacht voor het aspect duurzaamheid. De gemeente Elburg beperkt zich in eerste instantie tot de bijdrage die op het gebied van het wonen kan worden gerealiseerd. Een bredere benadering en aanpak zal worden opgenomen in de lokale uitwerking van de regionale Routekaart Klimaatneutraal 2050.

De bijdrage die op het gebied van wonen kan worden gerealiseerd spitst zich toe op de uitvoering van het landelijk Energieakkoord 2013. In dit kader verwacht de gemeente dat bij nieuwbouw naar energieneutrale woningen wordt gestreefd.

Sinds 1 juli 2018 mogen nieuw te bouwen woningen niet meer op het gasnet worden aangesloten.

VAB-beleid

Als aanvulling op de Streekplanuitwerking functieverandering regio Noord-Veluwe heeft de gemeente Elburg op 23 mei 2016 zogeheten VAB-beleid vastgesteld (VAB-beleid gemeente Elburg 2016. Functieverandering naar wonen en recreëren). Hierin is het beleid weergegeven voor vrijkomende agrarische bebouwing. In het beleid zijn specifieke gemeentelijke criteria en uitgangspunten opgenomen ten aanzien van functieverandering naar wonen. Dit geldt niet alleen voor voormalige agrarische bedrijven, maar ook voor overige (voormalige) bedrijfsbestemmingen.

Het VAB-beleid is van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen en/of vrijkomende bedrijfsgebouwen in het buitengebied. Het gaat om gebouwen die als agrarisch gebouw zijn opgericht met een agrarische bestemming en ook agrarisch in gebruik zijn geweest.

Voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied gelden volgens het VAB-beleid, naast de algemene regels uit hoofdstuk 3, onder andere de volgende kwantitatieve randvoorwaarden uit paragraaf 4.1 van de beleidsnotitie:

- om in aanmerking te komen voor het bouwen van één of meerdere reguliere woningen dient minimaal 3.450 m³ aan bedrijfsbebouwing aanwezig te zijn op het perceel, exclusief de bestaande woning;
- voor elke nieuw te bouwen woning dient minimaal 3.000 m³ aan bedrijfsbebouwing, exclusief de bestaande woning, te worden gesloopt;
- elke nieuw te realiseren woning mag een inhoud hebben van maximaal 750 m³;
- naast de bestaande woning zijn maximaal vier woningen in maximaal twee gebouwen toegestaan op het perceel;
- er komen maximaal drie bouwvlakken op het perceel, voor maximaal vijf woningen, en
- de bestaande en nieuw te bouwen woning(en) krijgen een reguliere woonbestemming.

Ter compensatie van de sloop van de agrarische bebouwing, met een totale inhoud van 3.610 m³, wordt één vrijstaande woning terug gebouwd. Dit past binnen de beleidsuitgangspunten.

Verder wordt de oppervlakte van het bestaande bestemmingsvlak 'Wonen' verkleind.

Bijlage 2 bevat een uitwerking van de landschappelijke inpassing, gericht op versterking.

Hoofdstuk 4 Onderzoeken en verantwoording

In dit hoofdstuk wordt het uitgevoerde onderzoek naar de gevolgen van de beoogde ontwikkeling voor de fysieke leefomgeving beschreven.

4.1 Bodem

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Tauw bv uit Deventer heeft ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in de rapporten van 7 juni 2019, projectnummer 1270114, en 24 februari 2021, projectnummer 1279909. De rapporten zijn als bijlagen 3 en 4 opgenomen.

Bevindingen onderzoek Gerichtenweg 21

In de grond en het grondwater zijn maximaal licht verhoogde waarden aangetoond. Deze vormen geen belemmering voor de nieuw te bouwen woningen in het plangebied. Daarentegen blijkt het plangebied verdacht op de aanwezigheid van asbest in de bodem. Dit vormt mogelijk een belemmering voor de nieuwbouw.

Bevindingen onderzoek overig deel van het plangebied

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Alvorens de nieuwe woning op het perceel Gerichtenweg 21 te kunnen realiseren, moet een asbestonderzoek conform NEN 5707 worden uitgevoerd.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder (hierna: de Wgh) heeft tot doel mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van de Wgh moet bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht worden besteed aan het aspect geluid.

Wanneer in een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, mogelijk worden gemaakt, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op de nieuwe woningen ten gevolge van omliggende wegen, spoorwegen en/of gezoneerde industrieterreinen. Dit onderzoek kan achterwege blijven, indien de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen buiten het zogeheten akoestisch aandachtsgebied is gelegen.

Het plan is gelegen in het akoestisch aandachtsgebied

Voor het plangebied is in het kader van de geluidsbelasting wegverkeerslawaaï van belang. Hiertoe heeft Sain milieuadvies uit Vaassen akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in de notitie van 28 januari 2021, kenmerk 2018-3035-b3493/1453. De notitie is als bijlage 5 opgenomen. Verder zijn de onderzoeksresultaten getoetst aan het gemeentelijk geluidbeleid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dit beleid houdt in dat de gecumuleerde geluidbelasting van de verschillende geluidbronnen moet worden beoordeeld op basis van de zogeheten GES-score.

Bevindingen

Uit de resultaten blijkt dat de geluidsbelasting op één woning (woning 1) hoger is dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Daarnaast bedraagt de gecumuleerde waarde (zonder aftrek stiller verkeer) ten hoogste 54 dB. Volgens de GES-score hoort bij deze waarde de milieukwalificatie matig.

Maatregel

Als woning 1 minimaal twee meter verder van de Gerichtenweg af wordt gerealiseerd, dan voldoet ook deze woning aan de voorkeursgrenswaarde en hoeft er geen hogere grenswaarde-procedure op grond van de Wgh te worden doorlopen. Deze maatregel is uitvoerbaar en derhalve niet onredelijk.

Conclusie

De resultaten van het akoestisch onderzoek geven geen milieuhygiënische belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling, mits woning 1 minimaal twee meter verder van de Gerichtenweg af wordt gerealiseerd. Dit wordt als voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.

4.3 Lucht

De belangrijkste luchtkwaliteitseisen zijn als grenswaarden in de Wet milieubeheer opgenomen. Verder is in het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' vastgelegd dat een project 'niet in betekenende mate' (hierna: NIBM) bijdraagt zolang de toename van de concentratie fijnstof of stikstofdioxide

maximaal 3% van de grenswaarde bedraagt. In de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' is een lijst met categorieën van projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Voor woningbouwlocaties geldt dat voor maximaal 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden.

Toets

Nu de beoogde ontwikkeling ziet op één extra woning, kan een toets aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Verder zijn de verkeersbewegingen vanwege de beoogde ontwikkeling dusdanig, dat in het plangebied geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt.

Conclusie

Er zijn uit oogpunt van luchtkwaliteit geen belemmeringen aanwezig voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies zoals wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies, en
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten zonder belemmeringen kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Past de nieuwe functie in de omgeving?

Hierbij gaat het er om of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt aangetast.

In dit geval blijft het plangebied bestemd ten behoeve van woondoeleinden. Met deze bestemming is geen sprake van een milieubelastende activiteit met externe werking. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geen sprake.

Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Hierbij gaat het er om of de nieuwe functie in het plangebied hinder of gevaar ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

In de directe omgeving bevindt zich op circa 20 meter een bedrijf. Het vigerend bestemmingsplan staat een bedrijf toe als bedoeld in bijlage 2, kolom 'type bedrijf' behorende bij de regels. Volgens deze bijlage betreft het een bedrijf ten behoeve van zonweringen/rolluiken. Dit type bedrijf is niet specifiek genoemd in de VNG-uitgave. Om die reden is aansluiting gezocht bij detailhandel, waarbij de grootste richtafstand bij dit type bedrijf 10 meter bedraagt. Aan deze afstand wordt voldaan.

Conclusie

Het aspect bedrijvigheid en milieuzonering staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen en kunnen een risico zijn voor de leefomgeving. Dergelijke risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

In het kader van externe veiligheid moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: het Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

Toets

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen zogeheten Bevi-inrichtingen aanwezig.

Het plangebied bevindt zich buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} en het plasbrand-aandachtsgebied van de spoorlijn Zwolle-Amersfoort. Het plangebied bevindt zich evenmin binnen het invloedsgebied van deze spoorlijn, zodat geen beperkte verantwoording van het groepsrisico hoeft te worden opgesteld.

Het plangebied is niet in de nabijheid gelegen van een weg met een plaatsgebonden risicocontour.

Een gedeelte van het plangebied is binnen het effectgebied gelegen van een hogedruk aardgasbuisleiding. Op circa 120 meter afstand van het plangebied is de aardgasbuisleiding A-570-1 gelegen. Het plangebied ligt binnen de 1% letaal contour (170 meter) van deze leiding. Gelet op het Besluit externe veiligheid buisleidingen en de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Elburg is dit echter passend binnen de gestelde grenswaarden.

Het plangebied is goed bereikbaar voor de hulpverleningsdiensten.

De bluswatervoorziening in de nabijheid van het plangebied is niet optimaal. Dit zal bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen een aandachtspunt zijn.

Het plangebied valt binnen het bereik van de bestaande zogeheten WAS-palen.

De zelfredzaamheid van burgers kan vergroot worden door het gebruik van NL-alert. Hierop wordt door de overheid de komende jaren verder geïnvesteerd. Burgers zullen echter zelf het initiatief moeten nemen om hun mobiele telefoon hiervoor geschikt te maken (zie: <http://www.crisis.nl/nl-alert>).

Conclusie

Er zijn uit oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig voor de beoogde ontwikkeling. Wel is de bluswatervoorziening een aandachtspunt bij vergunningverlening.

4.6 Water

Waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Hier wordt het beleid van het waterschap nader behandeld.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Vallei en Veluwe, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. In de Blauwe Omgevingsvisie 2050 en het ontwerp Blauw Omgevingsprogramma 2022-2027 is de strategische visie op de uitvoering van de taken van het waterschap beschreven. Dit is uitgewerkt in concrete doelen en een uitvoeringsstrategie. Op de onderdelen robuust watersysteem, waterkwaliteit en ecologie wordt een doorkijk gegeven tot 2050. Waterschap Vallei en Veluwe is er voor waterveiligheid, waterkwantiteit en waterkwaliteit.

In het Omgevingsprogramma is een programma voor het deelgebied Noord Veluwe opgenomen. Noord-Veluwe en randmeerkust ontwikkelen zich momenteel in een goede balans tussen stedelijke ontwikkeling, landbouw, natuur en recreatie. De balans behouden tussen de natuur en de groeiende waterrecreatie op de randmeren, de energie- en landbouwtransitie zijn opgenomen in de randmeerkustzone.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Uit de uitgevoerde watertoets blijkt niet direct een waterbelang. De watertoets is als bijlage 6 opgenomen.

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (hierna: GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken/draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen/randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Ecologie

De Wet natuurbescherming (hierna: de Wnb) regelt de gebiedsbescherming van onder andere Natura 2000-gebieden. Daarnaast regelt de Wnb ook de soortenbescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren.

Het dichtstbijgelegen Natura 2000-gebied is het gebied 'Veluwerandmeren', gelegen op circa 1.700 meter afstand van het plangebied. Het Natura 2000-gebied 'Veluwe' is op nog grotere afstand gelegen.

Op basis van een uitgevoerde voortoets is gebleken dat het plan geen significant negatieve effecten heeft op Natura 2000-gebieden. De voortoets is als bijlage 7 opgenomen.

De Wet natuurbescherming verplicht om na te gaan of in het plangebied beschermde flora en fauna aanwezig is.

Adviesgroep Ruimte voor Advies uit Vaassen heeft onderzoek gedaan naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde flora en fauna. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport van februari 2021, 'Ecologische quickscan Gerichtenweg 21 te Doornspijk'. Het rapport is als bijlage 8 opgenomen.

Bevindingen

Door Ruimte voor Advies is geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling mogelijk leidt tot aantasting of vernieling van de beschermde rust- of verblijfplaats en andere beschermde gebiedsfuncties van de kerkuil. Nader onderzoek is daarom nodig. Verder dient nader onderzoek plaats te vinden naar mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen en de aanwezigheid van de steenmarter en kleine marterachtigen.

Er is nader onderzoek verricht naar de aanwezigheid van de kerkuil. Dit onderzoek heeft uitgewezen dat het aanbeveling verdient om de aanwezige nestkast te verplaatsen. Hiervoor is bij de provincie een ontheffing op grond van de Wnb aangevraagd. Deze ontheffing is op 14 juni 2021, zaaknummer 2019-013265, verleend. Aan deze ontheffing zijn voorschriften verbonden.

Er is eveneens nader onderzoek verricht naar vleermuizen en marterachtigen. Dit onderzoek heeft uitgewezen dat er geen verblijfplaatsen voor vleermuizen in gebruik zijn. Evenmin is de locatie geen onderdeel van de functionele leefomgeving van marterachtigen. Het rapport is als bijlage 10 opgenomen.

Wel is het plangebied in gebruik als foerageergebied voor vleermuizen. In het kader van zorgplicht is het van belang om lichtverstoring op het foerageergebied te beperken door overdag te werken en bij werkzaamheden in de nacht of schemer lichtbronnen gematigd te gebruiken, gericht naar de sloopactiviteit en naar beneden. Dit om lichtverstoring te minimaliseren. Verder zal vleermuisvriendelijk moeten worden gesloopt en waar mogelijk vleermuisvriendelijk gebouwd.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

De opvattingen over de omgang met monumenten zijn sterk veranderd. Gebieden worden belangrijker dan individuele gebouwen. Ook de inzichten over de organisatie van de monumentenzorg zijn anders. Het systeem is daarom aangepast aan de ontwikkelingen van deze tijd. Een en ander heeft ook geresulteerd in de nieuwe Erfgoedwet die voorziet in een bundeling en aanpassing van regels op het terrein van cultureel erfgoed.

Een groot deel van de Erfgoedwet stond al in andere wetten en regelingen. Op een aantal gebieden zorgt de Erfgoedwet wel voor veranderingen. Er zijn bijvoorbeeld nieuwe regels voor het afstoten van cultuurgoederen door de rijksoverheid.

In de Erfgoedwet staat wat cultureel erfgoed is, hoe Nederland omgaat met roerend cultureel erfgoed (zoals schilderijen), wie welke verantwoordelijkheden heeft, en hoe Nederland daar toezicht op houdt.

Cultuurhistorie kan worden gedefinieerd als 'sporen, objecten en patronen/structuren die zichtbaar of niet zichtbaar, onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie en ontwikkeling'. Cultuurhistorische waarden zijn daarom verbonden aan landschappelijke kwaliteiten, archeologie en bouwwerken, al dan niet met een status als monument. Bepaalde landschappelijke elementen als houtwallen, bosjes, bomen, waterlopen etc., kunnen een cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen in verband met de ontstaans-, bewonings- en ontginningsgeschiedenis van de streek. In het bestemmingsplan kunnen regels worden opgenomen om deze geschiedenis te behouden cq. de waarden te beschermen.

Archeologie

Onder andere de Monumentenwet 1988 is opgenomen in de Erfgoedwet. Gemeenten hebben een belangrijke rol in het archeologische stelsel. In bestemmingsplannen houden ze rekening met (te verwachten) archeologische waarden. Dit blijft in stand, maar wordt op termijn overgeheveld naar de nieuwe Omgevingswet. Alle onderdelen rond de omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving komen daarin terecht. De vuistregel voor de verdeling tussen de Erfgoedwet en de nieuwe Omgevingswet is als volgt:

- het certificeringsstelsel en de aanwijzing van archeologische rijksmonumenten in de Erfgoedwet, en
- de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving in de Omgevingswet.

Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die op termijn naar de Omgevingswet over gaan, blijven van kracht tot die wet in werking treedt. Ze zijn opgenomen in het overgangsrecht van de Erfgoedwet. Ruimtelijke plannen en projecten die archeologische resten in de bodem kunnen aantasten, moeten rekening houden met archeologische waarden.

Aanwezige en te verwachten archeologische waarden

Door Bureau voor Archeologie uit Utrecht is een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in de vorm van boringen. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport van 30 augustus 2019, projectnummer 2018030902. Dit rapport is als bijlage 11 bijgevoegd.

Bevindingen

Op basis van het onderzoek adviseert Bureau voor Archeologie het grootste gedeelte van het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Alleen ter plaatse van de nieuw te bouwen schuur (gedeeltelijk) kunnen resten van het historische erf aanwezig zijn (cultuurhistorische waarden).

Zichtbare cultuurhistorische waarden

In het plangebied bevindt zich een historische boerderij. De regio-archeoloog adviseert om hiervan een bouwhistorische opname te maken: een beschrijving van de bouwhistorische structuren/onderdelen, inclusief een beschrijving/opname van de fundering. Deze opname moet worden uitgevoerd voordat met de sloop/nieuwbouw wordt begonnen.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Verkeer en parkeren

Het perceel Gerichtenweg 21 te Doornspijk behoudt de bestaande ontsluiting. Het ander deel van het plangebied krijgt een eigen ontsluiting, waarbij gebruik wordt gemaakt van de reeds aanwezige dam.

Uit de Parkeernota van de gemeente Elburg volgt dat 2,8 parkeerplaats per woning (goed en veilig bereikbaar) op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. De ruimte om de twee woningen heen is voldoende groot om aan dit criterium te voldoen.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe het beleid en ook de ruimtelijke en milieutechnische randvoorwaarden zijn doorvertaald naar de verbeelding en regels. De verbeelding en regels vormen het juridische deel van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels met betrekking tot het gebruik gekoppeld. De toelichting geeft daarbij een weergave van de beweegredenen, onderzoeksresultaten en beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Voor dit plan is bij het opstellen van de regels zoveel mogelijk aangesloten bij de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' van de gemeente Elburg en het thans in procedure zijnde bestemmingsplan Buitengebied 2012, actualisatie 2018.

5.2 Opbouw regels

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

De inleidende regels bevatten begripsomschrijvingen en de wijze van meten.

In de bestemmingsregels zijn de regels bij de in het plan voorkomende bestemmingen opgenomen.

De algemene regels zijn op alle onderdelen van het plan van toepassing.

Tot slot bevat het plan overgangsregels en een slotregel die de naam van het plan vastlegt.

5.3 Toelichting op de regels

In dit bestemmingsplan komen zowel enkelbestemmingen voor als dubbelbestemmingen. Hierna is een korte toelichting op de bestemmingen weergegeven.

Wonen (Artikel 3)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en aan huis verbonden beroepen. Op de verbeelding zijn binnen deze bestemming bouwvlakken aangegeven. Hier mogen de woningen en de bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Voor de maatvoering van de woningen wordt aangesloten bij de regels van het geldende bestemmingsplan Buitengebied. De bouwvlakken liggen om de te realiseren of bestaande bebouwing heen.

De goot- en bouwhoogte is nader geregeld in bouwregels. Voor één woning geldt een afwijkende bouwhoogte. Hiervoor is de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding opgenomen.

De maximale oppervlakte aan bebouwing wordt bepaald door de bouwvlakken op de verbeelding. Een en ander is gerelateerd aan de overeengekomen bouwplannen.

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het gebruik van gronden en bouwwerken voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf en voor een bed en breakfast-voorziening.

Waarde – Archeologie hoge verwachtingswaarde (Artikel 4)

De locatie ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Om deze reden is op het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachtingswaarde' van toepassing. Mochten tijdens werkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, dan geldt er een meldingsplicht conform het gestelde in paragraaf 4.8.

Waarde – Waardevol landschap (Artikel 5)

Het plangebied ligt op basis van het vigerende bestemmingsplan in gebied met de aanduiding 'Waardevol landschap'. Om deze gebieden te beschermen, in stand te houden en te ontwikkelen is een

dubbelbestemming opgenomen. In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

Algemene regels (Artikelen 6 tot en met 13)

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en het overgangsrecht. Deze min of meer standaard regels in bestemmingsplannen worden verder niet toegelicht.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief. De kosten voor de uitvoering komen geheel voor rekening van initiatiefnemer en er bestaan dus geen financiële gevolgen voor de gemeente Elburg. De gemeente verleent haar medewerking door het voeren en begeleiden van de benodigde bestemmingsplanprocedure.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Elburg is een realisatieovereenkomst gesloten. Hierin zijn afspraken vastgelegd die niet in een bestemmingsplan kunnen worden geregeld, zoals de sloopplicht, kostenverhaal en tegemoetkoming in (plan)schade. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en is op grond van artikel 6.12 van de Wro geen exploitatieplan vereist.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan doorloopt de procedure als bedoeld in afdeling 3.2 van de Wro. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Ook dient op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening overleg te worden gevoerd met besturen van Rijk, provincie en waterschap.

7.2 Inspraak

Burgemeester en wethouders hebben besloten geen afzonderlijke inspraakprocedure te voeren. Voor dergelijke planherzieningen wordt de mogelijkheid van het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad voldoende geacht.

De locatie is al lange tijd in beeld als een VAB-locatie op grond van het gemeentelijk VAB-beleid. De initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met (direct-)aanwonenden.

7.3 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 lid 1 Bro is vooroverleg vereist met het Waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Gedeputeerde Staten en de minister kunnen op basis van artikel 3.1.1 lid 2 Bro bepalen dat onder bepaalde omstandigheden of in bepaalde gevallen geen overleg is vereist met de diensten van provincie onderscheidenlijk het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening.

Rijk

Vooroverleg met het Rijk dient plaats te vinden in die gevallen waar nationale belangen aan de orde zijn. Bij brief van 26 mei 2009 heeft toenmalig minister van VROM middels een bij de brief behorende lijst aangegeven bij welke nationale belangen vooroverleg met het Rijk dient plaats te vinden.

Voorliggend plan heeft geen betrekking op de in de lijst genoemde nationale belangen. Om deze reden is geen vooroverleg vereist tussen Rijk en de gemeente.

Provincie Gelderland

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben op 5 juni 2008 middels een brief aangegeven dat over de plannen die puur van lokaal belang zijn en plannen die wel van provinciaal belang zijn, maar geen provinciale verantwoordelijkheid zijn, geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden.

Vanwege de gedeeltelijke ligging van het plangebied in het 'Nationaal Landschap Veluwe' is vooroverleg gevoerd met de provincie Gelderland. Bij brief van 16 december 2019 heeft de provincie te kennen gegeven dat het plan in lijn is met het provinciaal beleid en dat de provinciale belangen goed meegewogen zijn.

Waterschap

Zoals in paragraaf 4.6 is verwoord, is op grond van het beleid van het Waterschap Vallei en Veluwe de digitale watertoets op dit plan toegepast.

7.4 Procedure

Vooraankondiging

De gemeente heeft in de plaatselijke Huis aan Huis een kennisgeving gepubliceerd waarin is aangegeven dat burgemeester en wethouders een bestemmingsplan voorbereiden voor de locatie Gerichtenweg 21 te Doornspijk. Daarmee is voldaan aan de wettelijke verplichting ex artikel 1.3.1 Bro.

Terinzagelegging

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken, vanaf 16 juni 2021, ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Vaststelling

De raad van de gemeente Elburg heeft het bestemmingsplan op 15 november 2021 vastgesteld.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan

het bestemmingsplan Buitengebied Gerichtenweg 21 Doornspijk van de gemeente Elburg;

bestemmingsplan

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand

NL.IMRO.0230.BPGERICHTENWEG21-ONT1 met bijbehorende regels en bijlagen;

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;

aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

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;

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;

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;

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;

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;

archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten;

archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;

bebouwing

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

bebouwingspercentage

een in dit plan aangegeven percentage, dat de grootte van een vlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd;

bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

bedrijfsmatige exploitatie

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer c.q. exploitatie, dat in de regels aangegeven recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief verblijf plaatsvindt;

bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

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;

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;

beperkt kwetsbaar object

- a.
 1. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare;
 2. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. kantoorgebouwen, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object, onder c, vallen;
- c. hotels en restaurants, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object, onder c, vallen;
- d. winkels, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object, onder c, vallen;
- e. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
- f. kampeerterrainen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object, onder d, vallen;
- g. bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object, onder c, vallen;
- h. objecten die met de onder a tot en met e en g genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn, en
- i. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

beperkte agrarische bedrijfsvoering

bedrijfsvoering gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren met een omvang tussen de 5 en 40 Nge;

bestaand

- a. bij bouwwerken: een legaal bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het legaal gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

bijbehorend bouwwerk

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

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;

bloembollenteeltbedrijf

de teelt van bloembollengewassen geheel op de open grond;

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;

bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

bouwperceel

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

bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

bouwvlak

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

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;

bouwwijze

de wijze waarop een woning is gebouwd ten opzichte van andere woningen, zoals vrijstaand, aaneengebouwd en twee-aaneengebouwd;

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;

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;

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;

ecologische waarden

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de onderlinge betrekkingen tussen dieren en planten en de omgeving waarin zij leven;

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 aangetrokken en geen klanten op het bedrijf worden ontvangen en waarbij het bedrijfspand geen uitstraling heeft van een winkelpand, geen toonbank heeft en de goederen niet uitstelt ten verkoop en daarmee een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de bedrijvenfunctie, zijnde een magazijn en/of opslag van goederen;

extensieve dagrecreatie

recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte;

gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

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;

geluidszoneringsplichtige inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

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;

groepsaccommodatie

(deel van) een gebouw dat blijvend is bestemd voor recreatief nachtverblijf door groepen, waarbij wordt overnacht in slaapzalen en/of slaapkamers en waarin een dagverblijf beschikbaar is waarin de gasten mede huishoudelijke werkzaamheden kunnen verrichten;

grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering volledig of nagenoeg volledig is gericht op het gebruik maken van grond als productiemiddel;

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;

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;

hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

horeca

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

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;

invloedsgebied

het gebied rondom een agrarisch bedrijf waarvoor geldt dat de wijziging van ammoniakemissie significante gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied;

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;

kampeermiddel

tenten, tentwagens, kampeerauto's of toer- en stacaravans dan wel andere onderkomens of andere voertuigen of gedeelten daarvan, voor zover niet als bouwwerk aan te merken, die geheel of

gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

kantoor

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen/ het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

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;

kijktuin

dagrecreatie in de vorm van een tuin die tegen betaling ten toon wordt gesteld met daaraan ondergeschikte horeca;

kleinschalig kampeerterrein

het houden van een kampeerterrein voor ten hoogste 15 kampeermiddelen, dan wel het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal kampeermiddelen' aangegeven aantal, met dien verstande dat buiten de periode van 15 maart tot en met 31 oktober geen kampeermiddelen aanwezig mogen zijn;

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;

kwetsbaar object

- a. woningen, niet zijnde woningen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbaar object;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 2. scholen;
 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

landschappelijke waarden

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare – al dan niet begroeide – deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;

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;

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;

manege

een bedrijf met een publieksgericht karakter, dat is gericht op het bieden van gelegenheid tot het stallen van paarden/pony's en/of het berijden van paarden/pony's, waaronder begrepen lesgeven, verhuur en het houden van wedstrijden en/of andere hippische evenementen;

multifunctionele bosbouw

het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en

ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van natuur, houtproductie, landschap of milieu;

natuurwaarden

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge ecologische samenhang;

Nge

Nederlandse grootte-eenheden; zijnde een maat waarmee de economische productieomvang van agrarische activiteiten wordt weergegeven;

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;

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;

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;

omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

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;

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;

ondergeschikte horeca

niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is;

ondergronds

onder peil;

overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met een dak;

paardenbak

een omheind terrein waarvan de natuurlijke bovenlaag is vervangen door zand of ander doorlatend materiaal ten behoeve van het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport;

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.;

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;

permanente bewoning

het bewonen van een ruimte als hoofdwoonverblijf;

prostitutie

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

recreatiewoning

een gebouw dat dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;

recreatief rustpunt

voorzieningen of activiteiten ten behoeve van extensieve dagrecreatie, zoals picknickplaatsen, theetuin, kinderspeelweide, fietsoplaadpunt, het schenken van non-alcoholische dranken alsmede ijsverkoop;

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;

sierteeltbedrijf

een agrarisch bedrijf ten behoeve van de teelt van siergewassen al dan niet met behulp van kassen;

Staat van Bedrijfsactiviteiten

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

staloppervlak

het bruto oppervlak van het dierenverblijf ten behoeve van intensieve veehouderij inclusief gangpaden, voerportalen en hygiëneruimten;

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 regenkapten;

uitvoeren

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

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;

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;

woning

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

zorgboerderij

het bieden van de mogelijkheid tot zorg aan personen, door middel van een werkgemeenschap van sociaaltherapeutische aard en in de vorm van dagopvang, met overnachtingsgelegenheid voor de begeleiding.

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 scheidsmuren, 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.

2.4

Daar waar twee of meer bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken door middel van de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden, gelden die bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken bij de toepassing van deze regels als één bestemmingsvlak respectievelijk één bouwvlak.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in één woning per bestemmingsvlak, dan wel: één woning ter plaatse van de aanduiding bouwvlak;
- 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 per woning en niet meer dan 50% van het gezamenlijk vloeroppervlak van per woning en bijbehorende gebouwen, met een maximum van 150 m²;
- d. de bestaande paardenbakken;
- e. wegen en paden;
- f. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, water en de bestaande nutsvoorzieningen.

3.2 bouwregels

3.2.1

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd op de bestaande locatie, met dien verstande dat voor zover een of meerdere bouwvlakken zijn opgenomen, mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen die bouwvlakken worden gebouwd;
- b. goothoogte is maximaal 4 m daar waar geen specifieke bouwaanduiding is aangegeven;
- c. bouwhoogte is maximaal 8 m daar waar geen specifieke bouwaanduiding is aangegeven;
- d. inhoud is maximaal 750 m³ met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume' maximaal de ter plaatse aangegeven grotere inhoud is toegestaan;
- e. afstand tot de perceelsgrens minimaal 5 m, dan wel de bestaande kleinere afstand.

3.2.2

Bijgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning, dan wel gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zoals aangegeven met de figuur 'relatie' en voor zover het betreft vrijstaande bijgebouwen;
- b. goothoogte is maximaal 3 m, dan wel de bestaande hoogte;
- c. bouwhoogte is maximaal 6 m, dan wel de bestaande hoogte;
- d. gezamenlijke oppervlakte is maximaal 150 m².

3.2.3

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 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;

3.2.4

- a. De gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde in de vorm van overkappingen bedraagt maximaal 20 m².
- b. de oppervlakte van een paardenbak bedraagt maximaal 800 m².

3.2.5

Herbouw van een woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.2.1.

3.3 afwijken van de bouwregels

3.3.1 afstand tot perceelgrens

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder e voor het bouwen van gebouwen tot in de perceelgrens, mits:

- de afstand tot de openbare weg met de bestemming 'Verkeer' of de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' tenminste 3 meter bedraagt;
- de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- voor zover het geluidgevoelige functies betreft, wordt gebouwd 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;
- de afstand tot een aangrenzend perceel of de openbare weg tenminste 3 meter bedraagt.

3.4 specifieke gebruiksregels

- Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden te gebruiken voor woondoeleinden, zonder aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing zoals in bijlage 1 Landschappelijk Inpassingsplan, K180723, d.d. 07-01-2021, is vastgesteld;
- In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden worden gebruikt voor woondoeleinden onder de voorwaarde dat binnen 3 jaar na de ingebruikname van de bouwwerken, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing als bedoeld onder a.

3.5 afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 aan huis verbonden bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 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 per woning en niet meer dan 50% van het gezamenlijk vloeroppervlak van per woning en bijbehorende gebouwen, met een maximum van 150 m².

3.5.2 bed en breakfast

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van bed en breakfast voorzieningen in een woning en een bijgebouw bij de woning, met dien verstande dat:

- 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;
- onder de 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, en welke gemeenschappelijke ruimte niet meetelt als gebruiksvloeroppervlak voor een bed en breakfast voorziening;
- wanneer het een vrijstaand bijgebouw betreft, deze op minimaal 3 meter van de erfgrans staat;
- de bed en breakfast voorziening uitsluitend wordt geëxploiteerd door de (hoofd)bewoners van de woning;
- een separate kookvoorziening niet is toegestaan;

- f. in aanvulling op artikel 7.3.1, 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.

3.5.3 paardenbak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 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.

3.5.4 recreatief rustpunt

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 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.

3.6 wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 omschakeling naar lichte bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de bestemmingen Bedrijf (met bouwvlak) en Agrarisch (zonder bouwvlak) of Agrarisch met waarden (zonder bouwvlak), mits:

- a. bedrijven worden toegestaan die zijn opgenomen in categorie 1 van de in bijlage 3 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel het een bedrijf betreft dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in categorie 1;
- b. alle gebouwen en daarvan onderdeel uitmakende funderingen worden gesloopt. De gebouwen mogen blijven behouden, mits de toegestane oppervlakte zoals aangegeven onder d en e, ten behoeve van de aldaar genoemde functies, niet wordt overschreden;
- c. alle bestaande gierkelders en kuilvoerplaten moeten worden gesloopt;
- d. de in het wijzigingsplan toegestane maximale gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van het bedrijf als bedoeld onder a, maximaal 50% van de oppervlakte van alle bestaande gebouwen binnen het bouwvlak bedraagt, zulks met een maximum van 500 m²;
- e. aanvullend op het bepaalde onder d, in het wijzigingsplan maximaal een oppervlakte van 100 m² ten dienste van bijgebouwen ten behoeve van de bedrijfswoning is toegestaan of maximaal 200 m² als de bijgebouwen mede worden gebruikt voor hobbymatig agrarisch grondgebruik;
- f. sloop op terrein buiten het bouwperceel waarop de wijziging betrekking heeft is mogelijk ter voldoening aan sub d, met dien verstande dat minimaal 75% van de te slopen bebouwing wordt gesloopt ter plaatse van het bouwperceel waarop de wijziging betrekking heeft;
- g. de goot- en bouwhoogte van gebouwen maximaal respectievelijk 4 m en 8 m bedraagt;
- h. het bouwvlak met minimaal 20% wordt verkleind;
- i. buitenopslag uitsluitend wordt toegestaan:
 - 1. tot een oppervlakte van maximaal 250 m²;
 - 2. als buitenopslag plaatsvindt op een aaneengesloten gedeelte van het bouwperceel, aansluitend aan de bestaande bebouwing;
- j. er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing van gebouwen en buitenopslag, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na vaststelling van het wijzigingsplan;
- k. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- l. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;

- m. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- n. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- o. geen sprake is van significante effecten op kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone.

3.6.2 uitruil van woningen

Burgemeester en wethouders kunnen ter verbetering van de particuliere woningvoorraad het plan wijzigen om in het planologisch buitengebied binnen de bestemmingen 'Wonen', 'Wonen - Agrarisch', 'Wonen - Kleine woning' en 'Wonen-VAB' uitruil van woningen toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het uitruilen van woningen is alleen mogelijk bij legaal bestemde woningen en nieuwe woningen;
- b. de locatie voor een nieuwe (vervangende) woning dient te passen binnen een in dit bestemmingsplan opgenomen woonbestemming, waarbij de woonbestemming in de nieuwe situatie niet groter wordt ten opzichte van de bestaande situatie;
- c. in het wijzigingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in verband met de sloop of het ontmantelen van de vervangen woning;
- d. in het wijzigingsplan wordt de te slopen woning wegbestemd;
- e. 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;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 4 Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde

4.1 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.

4.2 bouwregels

4.2.1 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.

4.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.2.1 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.

4.2.3 uitzondering bouwregels

Het bepaalde in 4.2.1 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.

4.3 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.

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

4.4.1 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.

4.4.2 Uitzonderingen

Het in 4.4.1 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 ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan 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.

4.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in 4.4.1 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.

4.4.4 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 anbrengen 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 4.4.1 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.

4.5 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 5 Waarde - Waardevol landschap

5.1 bestemmingsomschrijving

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

5.2 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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 7 Algemene bouwregels

7.1 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 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.

7.2 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.

7.3 Parkeer-, laad- en losruimte

7.3.1 Parkeerruimte

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.

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.

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.

7.3.2 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.

7.3.3 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan met inachtneming van het gestelde in de Parkeernota worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.3.1 en artikel 8.3.2:

- 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.

7.3.4 Parkeerfonds

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid als bedoeld in artikel 8.3.3 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.

7.3.5 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 8 Algemene gebruiksregels

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 kampeer- 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.

8.1 Parkeren

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

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 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.

9.2 Voorwaarden afwijking

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.1 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 niet onevenredig worden geschaad.

9.3 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.

9.4 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:
- b. 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;
- c. de afwijking geen betrekking heeft op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden';
- d. de bouwhoogte maximaal 1,5 m bedraagt;
- e. de gezamenlijke oppervlakte maximaal 100 m² bedraagt;
- f. de afstand tot de bouwperceelgrens minimaal 3 m bedraagt;
- g. zonnepanelen niet worden opgericht voor de voorgevel van een woning of bedrijfswoning;
- h. 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 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 wijzigingen verplaatsing recreatiewoning en kleine woning

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het wijzigen van de bestemmingen van gronden binnen een afstand van 10 m:

- a. tot de bestemming Recreatie - Recreatiewoning in de bestemming Recreatie - Recreatiewoning;
- b. tot de bestemming Wonen - Kleine woning in de bestemming Wonen - Kleine woning;
met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - 2. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

10.2 algemene wijzigingen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a. het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
 - 2. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - 3. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- b. het toestaan van de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een bouwhoogte van ten hoogste 5 m en een inhoud van ten hoogste 75 m³ ten dienste van het openbare nut en overige openbare dienstverlening;
- c. de reconstructie van de binnen het plangebied gelegen wegen, met dien verstande dat de op de verbeelding voorkomende bestemming 'Verkeer' of de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' ter weerszijden met ten hoogste 25 m mag worden verbreed.

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. met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
- 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.

Hoofdstuk 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 Buitengebied Gerichtenweg 21 Doornspijk.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Elburg op 15 november 2021.

De burgemeester,

De griffier,

.....
J.N. Rozendaal

D. Kassing

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Landschappelijk Inpassingsplan

Bijlage 3 Staat van Bedrijfsactiviteiten