



## - RAADSBSLUIT -

### **De raad der gemeente Elburg;**

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 september 2022, met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan "Doornspijk, Zuiderzeestraatweg West 129-131".

Overwegende,

dat er een verzoek is binnengekomen van de rechthebbende op de percelen kadastraal bekend gemeente Doornspijk, sectie G, nummers 3954, 3996 en 5160 (deels), plaatselijk bekend Zuiderzeestraatweg West 129 en Zuiderzeestraatweg West 131 (deels), om op basis van de uitgangspunten van het VAB-beleid 5500 m3 agrarische bebouwing te saneren en daarvoor in de plaats een vrijstaande woning te herbouwen en twee nieuwe vrijstaande woningen te bouwen;

dat de nieuwbouw van de woningen niet past binnen het bestemmingplan "Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018" en daarom een nieuw bestemmingsplan "Doornspijk, Zuiderzeestraatweg West 129-131" is opgesteld;

dat het geheel op een goede wijze landschappelijk wordt ingepast en dat de gehele ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en de vitaliteit van het landelijk gebied;

dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Doornspijk, Zuiderzeestraatweg West 129-131", gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en dat naar aanleiding daarvan geen zienswijzen zijn ingediend;

dat tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend;

dat het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van ambtelijke toetsing op ondergeschikte onderdelen aanpassing behoeft;

dat de inhoud van deze aanpassingen zijn opgenomen in de nota "ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan Zuiderzeestraatweg 129-131" en deze onderdeel uitmaakt van dit besluit;

dat in dit geval geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening, omdat met de rechthebbende een anterieure overeenkomst is afgesloten over de uitvoering van het bestemmingsplan, waarmee de financiële risico's voor de gemeente, waaronder eventuele planschade, zijn afgedekt en de planherziening verder geen financiële gevolgen heeft voor de gemeente;

### **b e s l u i t:**

1. Het bestemmingsplan "Doornspijk, Zuiderzeestraatweg West 129-131A" met kenmerk NL.IMRO.0230.BPZUIDERZSWW129-131A-VST1 gewijzigd vast te stellen, conform de aanpassingen opgenomen in de nota "ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan Zuiderzeestraatweg West 129-131";
2. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening géén exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van die wet.

Aldus besloten door de raad der gemeente Elburg  
in zijn vergadering van 31 oktober 2022

de voorzitter,

ir. J.N. Rozendaal

de griffier,

mr. D.H.A.A. Kassing

## **Nota "ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan Zuiderzeestraatweg West 129-131"**

### **Aanpassing naamgeving bestemmingsplan**

De naamgeving van het bestemmingsplan wordt aangepast naar Zuiderzeestraatweg West 129 -131 en daarmee samenhangende aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan worden verwerkt.

#### **Toelichting**

Per abuis is in de naamgeving van het bestemmingsplan het perceel Zuiderzeestraatweg West 131A genoemd. Het perceel dat nu nog een agrarische bestemming heeft en dat aangepast wordt naar een woonbestemming en waar een deel van de te slopen bebouwing betrekking op heeft, betreft echter Zuiderzeestraatweg West 131. Het perceel Zuiderzeestraat West 131A is het naastliggende perceel dat reeds een woonbestemming heeft. In de toelichting zal, waar verwezen wordt naar het perceel 131A, dit aangepast worden naar 131.

### **Aanpassingen regel bestemming Wonen (artikel 4)**

Artikel 4.2 3 onder e de oppervlakte van een paardenbak bedraagt maximaal 800 m2 wordt geschrapt:

#### **Toelichting**

In regel 4.2 3 wordt de bouwhoogte van bouwwerken geregeld en geen oppervlaktemaat. De maximale maatvoering wordt geregeld via de (nieuwe) gebruiksbepalingen.

Aan artikel 4.2.4 De gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde in de vorm van overkappingen bedraagt maximaal 20 m2 wordt toegevoegd: per woning.

#### **Toelichting**

Zonder de zinsnede *per woning* zou het maximale oppervlakte van een overkapping van 20 m2 voor het hele bouwvlak gelden (dus niet per woning).

Een nieuw artikel 4.4 toevoegen

### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **4.4 1 Strijdig gebruik**

*Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de:*

- a. gebouwen en gronden ten behoeve van een bed en breakfast;*
- b. gronden ten behoeve van een paardenbak,*
- c. gebouwen en gronden ten behoeve van recreatieve voorzieningen.*

#### **Toelichting:**

Dit artikel moet in relatie met het (bestaande) artikel afwijken van de gebruiksregels worden gelezen. Deze was gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. Dit kan verwarrend werken. Door specifieke gebruiksregels op te nemen is ook duidelijker waar van afgeweken wordt.

#### **4 4.2 Voorwaardelijke verplichting**

*Het gebruiken van de woning ter plaatse van het bouwvlak is alleen toegestaan.*

*a na sloop van de gebouwen zoals opgenomen in Bijlage 1 van deze regels;*

*b als de inrichting en landschappelijke inpassing in overeenstemming is met het in Bijlage 2 opgenomen Landschappelijk inpassingsplan en deze conform het landschappelijk inpassingsplan in stand wordt gehouden.*

#### **Toelichting**

Door het opnemen van een bijlage waarin precies is aangegeven wat wordt gesloopt wordt juridisch/planologisch ook geborgd dat (voor de nieuwe woningen) in gebruik worden genomen alle overtollige gebouwen worden gesloopt en dus wordt voldaan aan de voorwaarde tot sloop. Dit geldt ook voor het opnemen van de landschappelijke inpassing. Op deze wijze wordt in de regels een relatie gelegd met het in gebruik nemen van de nieuwe woningen en de landschappelijke inpassing.

De regeling voor aan huis verbonden bedrijf bij Afwijken van gebruiksregel schrappen.

#### **4 4 1 Aan huis verbonden bedrijf**

~~Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4 1 voor het toestaan van aan huis verbonden bedrijven, mits het vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor de uitoefening van het bedrijf niet meer mag bedragen dan 40% van het vloeroppervlak van een woning en niet meer dan 50% van het gezamenlijk vloeroppervlak per woning en bijbehorende gebouwen, met een maximum van 150 m2.~~

Toelichting:

De regeling voor aan huis verbonden beroep is al opgenomen onder de bestemmingsomschrijving in artikel 4.1 en dus al bij recht toegestaan

Aanpassen verwijzingen bij de regel Afwijken van gebruiksregels:

Toelichting:

Door het opnemen van een nieuw artikel 4.4 wordt het bestaande artikel Afwijken van gebruiksregels en daarbij behorende verwijzingen aangepast.

Toevoegen bijlage 1 (sloopplan) bij de regels

Toelichting:

Zie de toelichting bij 4.4.2 voorwaardelijke verplichting

**Op de volgende pagina's zijn Artikel 4 ontwerp, artikel 4 vast te stellen en de bijlagen sloopplan en landschappelijke inpassing opgenomen.**

## **Artikel 4 Wonen (Ontwerp bestemmingsplan)**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a wonen in één woning per bestemmingsvlak, dan wel maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen,
  - b inwoning;
  - c aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat het vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor de uitoefening van het beroep niet meer mag bedragen dan 40% van het vloeroppervlak van een woning en niet meer dan 50% van het gezamenlijk vloeroppervlak van een woning en bijbehorende gebouwen, met een maximum van 150 m<sup>2</sup>;
  - d wegen en paden;
  - e water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, water en de bestaande nutsvoorzieningen.

### **4.2 Bouwregels**

4.2.1 Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- b goothoogte is maximaal 4 m;
- c. bouwhoogte is maximaal 8 m;
- d inhoud is maximaal 750 m<sup>3</sup> met dien verstande dat bij een voormalige boerderij, die als één woning wordt aangewend, de inhoud maximaal de som van de inhoud van het bestaande woongedeelte en de inhoud van de bestaande, aangebouwde bedrijfsruimte bedraagt;
- e afstand tot de perceelsgrens minimaal 5 m, dan wel de bestaande kleinere afstand.

4.2.2 Bijgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken

- a. gebouwd minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
- b. gezamenlijke oppervlakte maximaal:
  - 1. 100 m<sup>2</sup> per woning binnen een bestemmingsvlak 'Wonen' met een oppervlakte tot 1 000 m<sup>2</sup>;
  - 2. 150 m<sup>2</sup> per woning binnen een bestemmingsvlak 'Wonen' met een oppervlakte tussen 1.000 m<sup>2</sup> en 5.000 m<sup>2</sup>,
  - 3. 200 m<sup>2</sup> per woning binnen een bestemmingsvlak 'Wonen' waarvan de eigenaar de eigendom heeft van aaneengesloten gronden met een oppervlakte van meer dan 5.000 m<sup>2</sup>, waarvan minimaal 1.000 m<sup>2</sup> de bestemming 'Wonen' heeft;
- c in afwijking van het bepaalde onder b geldt in geval van een groter oppervlakte de bestaande situatie op het moment van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan als uitgangspunt;
- d. goothoogte maximaal 3 m;
- e. bouwhoogte maximaal 6 m.

4.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het 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;
- e. de oppervlakte van een paardenbak bedraagt maximaal 800 m<sup>2</sup>

4.2.4 De gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde in de vorm van overkappingen bedraagt maximaal 20 m<sup>2</sup>.

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

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

4.3.1 Verplaatsing van de woning

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

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

#### 4.3 2 Afstand tot perceelgrens

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4 2 1 onder e voor het bouwen van gebouwen tot in de perceelgrens, mits

- a. de afstand tot de openbare weg met de bestemming 'Verkeer' of de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' tenminste 3 meter bedraagt;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. voor zover het geluidgevoelige functies betreft, wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde in artikel 8 3

#### 4 3 3 Bouwen tot voor de voorgevel

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

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

#### 4.3.4 Oppervlakte bijgebouwen na sanering

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

- a. maximaal 75% van de oorspronkelijk bestaande oppervlakte van het betreffende bijgebouw en in ieder geval 150 m<sup>2</sup> van de oorspronkelijk bestaande totale oppervlakte aan bijgebouwen mag worden herbouwd, mits hierdoor ruimtelijk een aanzienlijk betere situatie ontstaat;
- b. de te slopen bebouwing op hetzelfde bouwperceel staat.

,

### 4.4 Afwijken van de gebruiksregels

#### 4 4 1 Aan huis verbonden bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4 1 voor het toestaan van aan huis verbonden bedrijven, mits het vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor de uitoefening van het bedrijf niet meer mag bedragen dan 40% van het vloeroppervlak van een woning en niet meer dan 50% van het gezamenlijk vloeroppervlak per woning en bijbehorende gebouwen, met een maximum van 150 m<sup>2</sup>.

#### 4.4 2 Bed en breakfast

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

- a. het gebruiksvloeroppervlak voor een bed en breakfast voorziening niet meer bedraagt dan 40% van het gebruiksvloeroppervlak van de woning en het bijgebouw, met een gezamenlijk oppervlak van maximaal 100 m<sup>2</sup>, waarvan maximaal 50 m<sup>2</sup> in het bijgebouw;

- b onder het gebruiksvloeroppervlak voor een bed en breakfast voorziening wordt gerekend een bad-, douche- en toiletruimte(n) die niet gedeeld worden met de (hoofd)bewoner(s) van de woning en maximaal 4 slaapkamers en een gemeenschappelijke ruimte, waarvan de oppervlakte niet meer dan 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>,
- c wanneer het een vrijstaand bijgebouw betreft, deze op minimaal 3 meter van de erfgrens staat,
- d de bed en breakfast voorziening uitsluitend wordt geëxploiteerd door de (hoofd)bewoners van de woning;
- e een separate kookvoorziening niet is toegestaan,
- f. in aanvulling op artikel 8.4.1, geldt dat op eigen terrein per slaapkamer minimaal één parkeerplaats beschikbaar is;
- g. door de bed en breakfast voorziening geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaat.

#### 4.4.3 Paardenbak

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

- a de oppervlakte maximaal 800 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b het zicht op het vrije veld door de paardenbak niet onevenredig wordt aangetast;
- c aangetoond wordt dat de paardenbak in overeenstemming is met het Landschapsontwikkelingsplan Elburg, zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

#### 4.4.4 Recreatief rustpunt

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

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

## **Artikel 4 Wonen (vast te stellen)**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in één woning per bestemmingsvlak, dan wel maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen;
- b. inwoning;
- c. aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat het vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor de uitoefening van het beroep niet meer mag bedragen dan 40% van het vloeroppervlak van een woning en niet meer dan 50% van het gezamenlijk vloeroppervlak van een woning en bijbehorende gebouwen, met een maximum van 150 m<sup>2</sup>;
- d. wegen en paden;
- e. water en voorzieningen voor de waterhuishouding, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, water en de bestaande nutsvoorzieningen

### **4.2 Bouwregels**

4.2.1 Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken

- a. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- b. goothoogte is maximaal 4 m;
- c. bouwhoogte is maximaal 8 m;
- d. inhoud is maximaal 750 m<sup>3</sup> met dien verstande dat bij een voormalige boerderij, die als één woning wordt aangewend, de inhoud maximaal de som van de inhoud van het bestaande woongedeelte en de inhoud van de bestaande, aangebouwde bedrijfsruimte bedraagt;
- e. afstand tot de perceelsgrens minimaal 5 m, dan wel de bestaande kleinere afstand.

4.2.2 Bijgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

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

4.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

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

4.2.4 De gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde in de vorm van overkappingen bedraagt maximaal 20 m<sup>2</sup> per woning

4.2.5 Herbouw van een woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

4.3.1 Verplaatsing van de woning

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



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

#### 4.3.2 Afstand tot perceelgrens

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

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

#### 4.3.3 Bouwen tot voor de voorgevel

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

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

#### 4.3.4 Oppervlakte bijgebouwen na sanering

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

- a. maximaal 75% van de oorspronkelijk bestaande oppervlakte van het betreffende bijgebouw en in ieder geval 150 m<sup>2</sup> van de oorspronkelijk bestaande totale oppervlakte aan bijgebouwen mag worden herbouwd, mits hierdoor ruimtelijk een aanzienlijk betere situatie ontstaat;
- b. de te slopen bebouwing op hetzelfde bouwperceel staat

### 4.4 Specifieke gebruiksregels

#### 4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de:

- a. gebouwen en gronden ten behoeve van een bed en breakfast;
- b. gronden ten behoeve van een paardenbak;
- c. gebouwen en gronden ten behoeve van recreatieve voorzieningen

#### 4.4.2 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruiken van de woning ter plaatse van het bouwvlak is alleen toegestaan:

- a. na sloop van de gebouwen zoals opgenomen in Bijlage 1 van deze regels;
- b. als de inrichting en landschappelijke inpassing in overeenstemming is met het in Bijlage 2 opgenomen Landschappelijk inpassingsplan en deze conform het landschappelijk inpassingsplan in stand wordt gehouden

#### 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

##### 4.5.1 Bed en breakfast

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.4.1 onder a, voor het toestaan van bed en breakfast voorzieningen in een woning en een bijgebouw bij de woning, met dien verstande dat

- a. het gebruiksvloeroppervlak voor een bed en breakfast voorziening niet meer bedraagt dan 40% van het gebruiksvloeroppervlak van de woning en het bijgebouw, met een gezamenlijk oppervlak van maximaal 100 m<sup>2</sup>, waarvan maximaal 50 m<sup>2</sup> in het bijgebouw,
- b. onder het gebruiksvloeroppervlak voor een bed en breakfast voorziening wordt gerekend een bad-, douche- en toiletruimte(n) die niet gedeeld worden met de (hoofd)bewoner(s) van de woning en maximaal 4 slaapkamers en een gemeenschappelijke ruimte, waarvan de oppervlakte niet meer dan 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>,
- c. wanneer het een vrijstaand bijgebouw betreft, deze op minimaal 3 meter van de erfgrens staat;
- d. de bed en breakfast voorziening uitsluitend wordt geëxploiteerd door de (hoofd)bewoners van de woning;
- e. een separate kookvoorziening niet is toegestaan,
- f. in aanvulling op artikel 8.4.1, geldt dat op eigen terrein per slaapkamer minimaal één parkeerplaats beschikbaar is;
- g. door de bed en breakfast voorziening geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaat.

##### 4.5.2 Paardenbak

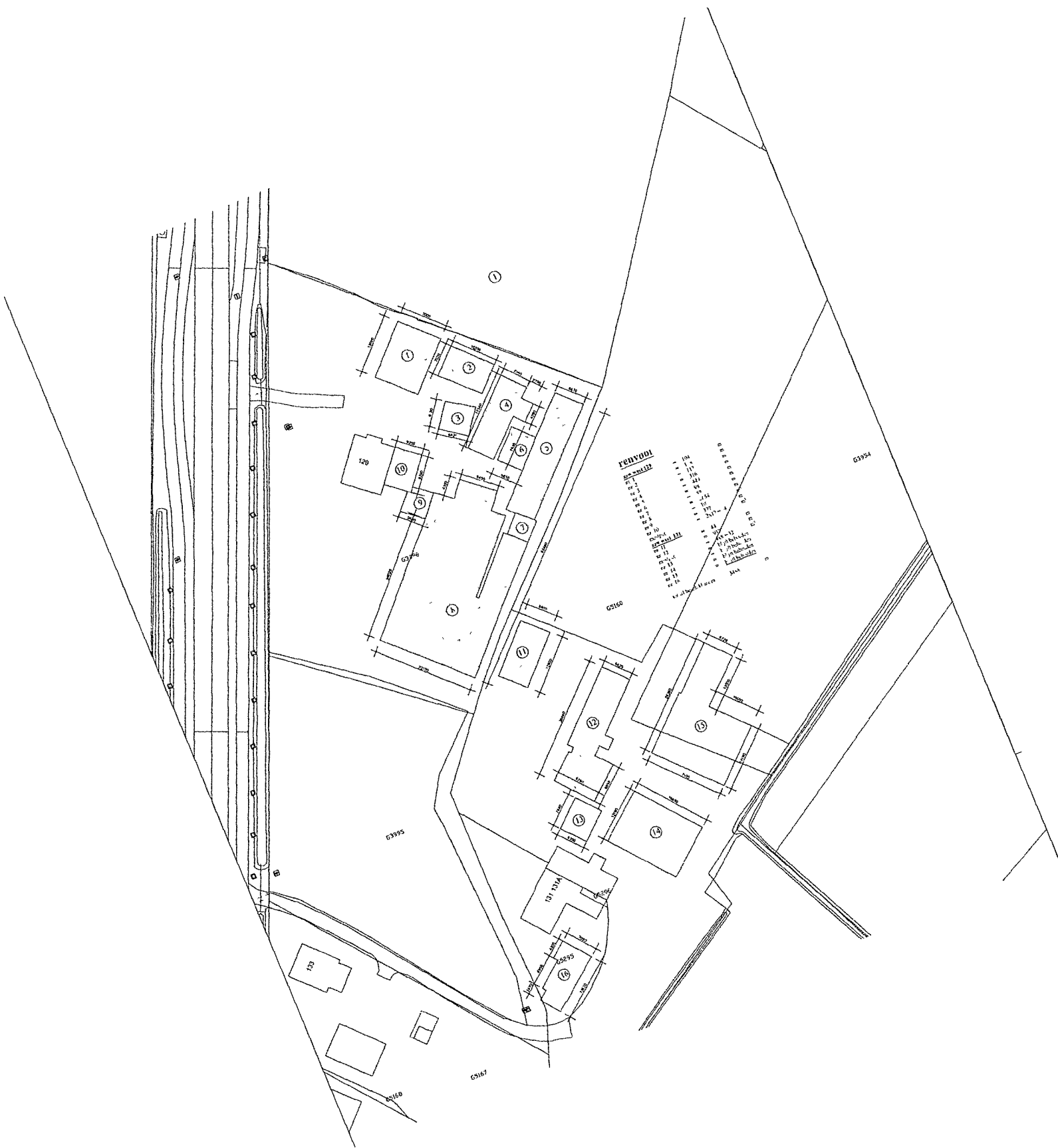
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.4.1 onder b voor het gebruik van de gronden ten behoeve van één paardenbak, mits

- a. de oppervlakte maximaal 800 m<sup>2</sup> bedraagt,
- b. het zicht op het vrije veld door de paardenbak niet onevenredig wordt aangetast,
- c. aangetoond wordt dat de paardenbak in overeenstemming is met het Landschapsontwikkelingsplan Elburg, zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning

##### 4.5.3 Recreatief rustpunt

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.4.1 onder c 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.



Legenda

-  Bebouwing
-  Bestaande bomen
-  Nieuwe bomen
-  Boomgaard
-  Houtsingel
-  Scheerhaag
-  Moestuin
-  Tuin/erf
-  Verharding
-  Openbare weg

