

## Regels



# Inhoudsopgave

|                    |                                 |           |
|--------------------|---------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleidende regels</b>        | <b>5</b>  |
| Artikel 1          | Begrippen                       | 5         |
| Artikel 2          | Wijze van meten                 | 14        |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Bestemmingsregels</b>        | <b>15</b> |
| Artikel 3          | Bos                             | 15        |
| Artikel 4          | Wonen                           | 17        |
| Artikel 5          | Waarde - Archeologie 2          | 22        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Algemene regels</b>          | <b>25</b> |
| Artikel 6          | Anti-dubbeltelregel             | 25        |
| Artikel 7          | Algemene bouwregels             | 26        |
| Artikel 8          | Algemene afwijkingsregels       | 27        |
| Artikel 9          | Algemene procedureregels        | 28        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Overgangs- en slotregels</b> | <b>29</b> |
| Artikel 10         | Overgangsrecht                  | 29        |
| Artikel 11         | Slotregel                       | 30        |
| <b>Bijlage 1</b>   | <b>Parkeernota 2014</b>         | <b>31</b> |



# Hoofdstuk 1      Inleidende regels

## Artikel 1    Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1    **plan:**

het bestemmingsplan "Buitengebied, Elburgerweg 30" met identificatienummer NL.IMRO.0269.BG162-ON01 van de gemeente Oldebroek;

### 1.2    **bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

### 1.3    **verbeelding:**

de analoge verbeelding van het GML-bestand NL.IMRO.0269.BG162-ON01;

### 1.4    **aanbouw:**

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

### 1.5    **aanduiding:**

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

### 1.6    **aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.7    **aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit:**

het verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke - geheel of overwegend geheel door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarvan de aard, de omvang en de uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit in de woning en/of in de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie ter plaatse, kan worden uitgeoefend;

### 1.8    **aan-huis-verbonden beroep:**

het in een woning en/of in de daarbij behorende bijgebouwen uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, kunstzinnig, maatschappelijk, medisch, ontwerptechnisch, paramedisch of zakelijk gebied dan wel een daarmee gelijk te stellen gebied, alsmede dienstverlenende

bedrijven (waaronder niet wordt begrepen een escortbedrijf en/of een seksinrichting), waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

### **1.9 ander werk:**

een werk, geen bouwwerk zijnde;

### **1.10 archeologisch monument:**

terrein dat van algemeen belang is wegens daar aanwezige zaken als hun cultuurhistorische waarde en/of hun betekenis voor de wetenschap en/of hun schoonheid en die daarom op grond van de Erfgoedwet worden beschermd;

### **1.11 bebouwing:**

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

### **1.12 bebouwingspercentage:**

een in de regels aangegeven percentage, dat het gedeelte van het bouwvlak aangeeft dat maximaal bebouwd mag worden;

### **1.13 bed en breakfast:**

een bedrijfsmatige voorziening die gericht is op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt als een toeristische recreatieve activiteit aan maximaal acht personen en die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming;

### **1.14 bedrijfsmatige exploitatie:**

het door middel van een bedrijf, een stichting of een ander rechtspersoon beheren en/of exploiteren van recreatieobjecten en/of recreatieparken, waarbij voor recreatieverblijven geldt, dat daar permanent wisselende recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden aangeboden;

### **1.15 beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte:**

de begane grondvloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huisverbonden beroep of voor een (dienstverlenend) bedrijf of voor een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, inclusief administratieruimte, opslagruimte en dergelijke;

### **1.16 Besluit omgevingsrecht (Bor):**

Besluit van 25 maart 2010, houdende regels ter uitvoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Besluit omgevingsrecht), Staatsblad 2010, 143;

### **1.17 bestand:**

- a. voor bouwwerken die krachtens de Woningwet/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn toegestaan, andere werken geen bouwwerken zijnde en

werkzaamheden: aanwezig zijn, in uitvoering zijn, dan wel gebouwd kunnen worden krachtens een bouwvergunning, ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

- b. voor het overige gebruik: bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

#### **1.18 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

#### **1.19 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

#### **1.20 bijbehorend bouwwerk:**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

#### **1.21 bijgebouw:**

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de functie en door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat geen interne verbinding heeft met dat hoofdgebouw;

#### **1.22 bostuin:**

een veelal omvangrijke tuin, grotendeels bestaande uit bos, of met een bosachtige uitstraling, waar het intensievere gebruik en de specifieke tuininrichting zich beperkt tot 10% van het perceel waarop het bouwvlak is gelegen met een maximum van 400 m<sup>2</sup> per perceel;

#### **1.23 bouwen:**

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

#### **1.24 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

#### **1.25 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat aan de bovenzijde en aan de onderzijde door een horizontale vloer of een balklaag is begrensd, inclusief de onderliggende vloer en het deel van hetzelfde bouwniveau dat onder een dak ligt, waarvan de vrije doorgangshoogte meer bedraagt dan 1,50 meter;

#### **1.26 bouwperceel:**

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

**1.27 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.28 bouwvlak:**

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

**1.29 bouwwerk:**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

**1.30 college:**

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldebroek;

**1.31 cultuurgrond:**

grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden, die hobbymatig in gebruik zijn en niet worden gebruikt ten behoeve van een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;

**1.32 cultuurhistorische waarde:**

de aan een bouwwerk, aan een landschapselement of aan een 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, van dat landschapselement of van dat gebied heeft gemaakt;

**1.33 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

**1.34 dakkapel:**

een ondergeschikte uitbouw die het hellende dakvlak onderbreekt en aangebracht is om licht en lucht onder de kap toe te laten en om het gebruiksoppervlak te vergroten;

**1.35 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten behoeve van verkoop, het verkopen en/of het (af)leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een bedrijfs- of van een beroepsactiviteit, met uitzondering van e-commerce;

**1.36 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:**

een bedrijf of een instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen fotostudio's, kapperszaken, mani- en/of pedicures, schoonheidssalons, trimsalons en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;



**1.37 dienstverlening:**

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, evenwel met uitzondering van een seksinrichting;

**1.38 e-commerce:**

een vorm van bedrijfsvoering waarbij het bedrijf uitsluitend goederen aan particulieren verhandelt door middel van contact met die particulieren, dat uitsluitend verloopt via e-mail, fax, internet, post of telefoon, waardoor geen handelswaren op het bedrijf worden aangeprezen en geen klanten op het bedrijf worden ontvangen en waarbij het bedrijfspand geen uitstraling heeft van een winkelpand, geen toonbank heeft en de goederen niet uitstalt ten verkoop en daarmee een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de bedrijvenfunctie, zijnde een magazijn en/of opslag van goederen;

**1.39 erf:**

een al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

**1.40 erker:**

een uitbouw aan een hoofdgebouw waarvan:

- a. de breedte niet meer dan 60% is van de breedte van de gevel waaraan wordt gebouwd;
- b. de diepte niet meer dan 1,25 meter is;
- c. de bouwhoogte niet meer dan 3,00 meter is, waarboven een vloerafscheiding van maximaal 1,00 meter is toegestaan;
- d. de oppervlakte niet meer dan 6 m<sup>2</sup> is;

**1.41 erotisch getinte vermaaksfunctie:**

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

**1.42 gebouw:**

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

**1.43 geluidsbelasting in dB(A) vanwege een weg:**

de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten;

**1.44 geluidsgevoelige gebouwen:**

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie zoals bedoeld in de Wet geluidhinder of in het Besluit geluidhinder;

**1.45 gevoelige functie:**

- a. gebouwen waarin gewoond wordt ongeacht of de bewoning legaal of illegaal is;
- b. aanwezigheid van kwetsbare groepen, bijvoorbeeld kinderen, ouderen of zieken, in gebouwen zoals scholen, ouderenhuisvesting en ziekenhuizen;
- c. plaatsen in de openlucht waar het verrichten van bovengemiddelde fysieke inspanning plaatsvindt, zoals sportvelden;
- d. locaties waar tijdelijk wordt verbleven, zoals recreatieterreinen;

**1.46 groepsaccommodatie:**

een verblijf met meer dan tien slaapplekken, niet zijnde mobiel, voor en gebezigd als verblijf voor vakantie en andere recreatieve doeleinden;

**1.47 hoofdgebouw:**

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

**1.48 hoofdwoonverblijf:**

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

**1.49 kampeermiddel:**

een kampeerauto, een tent, een tentwagen, een toercaravan of enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of een gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk of een stacaravan zijnde, waarvoor artikel 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingswet is vereist; één en ander voor zover deze onderkomens, voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

**1.50 kelder:**

een bouwlaag onder een gebouw en die geheel of grotendeels beneden het aanliggende terrein is gelegen;

**1.51 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:**

het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen meldingsplicht of geen vergunningsplicht op grond van de milieuwetgeving geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning uitgeoefend kunnen worden;

**1.52 kunstwerk:**

een met het oog op artistieke kwaliteit door kunstenaars beroepsmatig vervaardigd product;

**1.53 landschappelijke waarden:**

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

**1.54 mantelzorg:**

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke vlak en/of het medische vlak en/of het psychische vlak en/of het sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

**1.55 natuurlijke waarden:**

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de biologische elementen, de bodemkundige elementen en de geologische elementen, voorkomend in dat gebied;

**1.56 onevenredige aantasting van de aanwezige waarden:**

het resultaat van een planologische ingreep die een verhoudingsgewijs te groot nadelig effect heeft op de aanwezige waarden in dat gebied;

**1.57 overkapping:**

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte met niet meer dan drie wanden vormt;

**1.58 overig bouwwerk:**

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

**1.59 peil:**

- a. indien op het land wordt gebouwd:
  - 1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst geldt de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
  - 2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst geldt de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- b. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil;

**1.60 perceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.61 prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met of voor

een ander tegen een vergoeding;

#### **1.62 seksinrichting:**

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden en waaronder in ieder geval wordt verstaan, een erotische-massagesalon, een escortservice, een parenclub, een prostitutiebedrijf, een seksautomatenhal, een seksbioscoop of een sekstheater, al dan niet in combinatie met elkaar;

#### **1.63 uitbouw:**

een bijbehorende bouwwerk in de vorm van een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

#### **1.64 verblijfsrecreatie:**

recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatieverblijf, een groepsaccommodatie of een kampeermiddel, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

#### **1.65 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 van een gebouw die door de indeling van het gebouw, de ligging van het gebouw en/of de situatie ter plaatse, het sterkst op de weg gericht is;

#### **1.66 voorkeursgrenswaarde:**

de geluidsbelasting die altijd toelaatbaar is op de gevel van een geluidsgevoelige bestemming, zoals dat rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder of uit het Besluit grenswaarden;

#### **1.67 Wet geluidhinder:**

Wet van 16 februari 1979, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze wet luidt ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

#### **1.68 Wet ruimtelijke ordening:**

Wet van 20 oktober 2006, houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening ter bevordering van een duurzame ruimtelijke kwaliteit, zoals deze wet luidt ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

**1.69 woning / wooneenheid:**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

**1.70 Woningwet:**

Wet van 29 augustus 1991 tot herziening van de Woningwet, zoals deze wet luidt ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

## Artikel 2 Wijze van meten

### 2.1 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- bij onduidelijkheden of interpretatieverschillen betreffende de wijze van meten, is de uitleg van de NEN 2580 (geeft termen, definities en bepalingsmethoden voor de oppervlakte van terreinen met een bouwbestemming en voor de vloeroppervlakten en inhouden van gebouwen of delen daarvan) bepalend;
  - dakkapellen bij woningen en erkers worden buiten beschouwing gelaten;
  - op de verbeelding hart-op-hart ten opzichte van de grenzen;
  - voor het begrip peil wordt verwezen naar de begrippen.
- a. afmetingen ander bouwwerk:  
de grootste afmeting van een bouwwerk neerwaarts of zijdelings geprojecteerd op een aanzichtvlak;
  - b. de afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens:  
de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk of van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelgrens;
  - c. 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 antennes, schoorstenen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
  - d. de dakhelling:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
  - e. de goothoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
  - f. de inhoud van een bouwwerk:  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer gerekend op 20 centimeter beneden de bovenzijde van de afgewerkte vloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
  - g. de oppervlakte van een bouwwerk:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
  - h. de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde:  
de projectie van de grootste afmeting neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bos

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos en bebossing;
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden van het bosgebied;
- c. groenvoorziening met opgaande en afschermende beplanting; met daaraan ondergeschikt:
- d. (bos)tuinen;
- e. paden en wegen;
- f. parkeren;
- g. waterlopen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op de voor 'Bos' aangewezen gronden mogen uitsluitend vrijstaande bijgebouwen en overkappingen behorend bij de bestemming "Wonen" worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

- a. bouwwerken dienen minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het op de aangrenzende bestemming aanwezige hoofdgebouw en het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel bedraagt niet meer dan 4% van de oppervlakte van het bouwperceel met een maximum van 50 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de minimale oppervlakte 30 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- c. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt respectievelijk maximaal 2,50 en 4,50 meter;
- d. de hoogte van overkappingen bedraagt maximaal 2,50 meter;
- e. bouwwerken dienen zo veel mogelijk geconcentreerd te worden bij de bestaande bebouwing;

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings mag maximaal 1,25 meter bedragen.
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag maximaal 2,50 meter bedragen.

- c. zwembaden en daarmee vergelijkbare voorzieningen maken onderdeel uit van de gezamenlijke maximale toegestane oppervlakte, zoals bepaald in lid 3.2.1, sub b.

### **3.3 Nadere eisen**

Het college kan nadere eisen stellen aan de afmetingen en de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. de milieusituatie;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de verkeersveiligheid.

### **3.4 Afwijken van de bouwregels**

Het college kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 en toestaan dat gebouwen voor de voorgevel worden gebouwd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de landschappelijke waarden;
- d. de milieusituatie;
- e. de natuurlijke waarden;
- f. de verkeersveiligheid.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van bijgebouwen voor (zelfstandige) bewoning, waaronder begrepen bewoning voor mantelzorg;
- b. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting of prostitutie;
- c. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van handelsreclame;
- d. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor de opslag en voor de stalling van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen;
- e. het gebruik van de gronden voor de opslag van afbraak- en bouwmaterialen, bodemspecie, grond, puin en schroot;
- f. het storten van afvalstoffen en van vuil.



## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een woning, al dan niet in combinatie met ruimten voor:
  1. een aan-huis-verbonden-beroep of een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit;
  2. mantelzorg;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen; met de daarbij behorende:
- c. andere werken;
- d. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde;
- e. cultuurgrond;
- f. erven, terreinen en tuinen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van een hoofdgebouw gelden per bestemmingsvlak de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mag uitsluitend één vrijstaande woning worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep mag niet meer bedragen dan 40% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning inclusief de bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- d. de maatvoering van het hoofdgebouw dient te voldoen aan de eisen die in de onderstaande tabel zijn gesteld:

| Maximale goothoogte | Maximale bouwhoogte | Maximale oppervlakte |
|---------------------|---------------------|----------------------|
| 3,50 meter          | 6,25 meter          | 75m <sup>2</sup>     |

- e. een kelder mag in niet meer dan één bouwlaag worden gebouwd waarbij de kelder niet wordt betrokken bij het bepalen van de maximale inhoudsmaat van het hoofdgebouw;
- f. per bouwvlak mag niet meer dan één woning worden gebouwd.

#### 4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen ten minste 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan te worden gebouwd;

- b. de maatvoering van de aan- en uitbouwen, van de bijgebouwen en van de overkappingen dient te voldoen aan de eisen die in de onderstaande tabel zijn gesteld:

| Maximale goothoogte gebouwen | Maximale bouwhoogte gebouwen | Maximale bouwhoogte overkappingen | Maximale gezamenlijke oppervlakte per woning inclusief een zwembad |
|------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 3,50 meter                   | 6,00 meter                   | 3,00 meter                        | 50 m <sup>2</sup>                                                  |

#### 4.2.3 bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,00 meter bedragen;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen achter de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan, mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen voor de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan, mag niet meer dan 1,00 meter bedragen;
- de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6,00 meter bedragen;
- er mag geen niet-perceelgebonden handelsreclame worden geplaatst.

### 4.3 Nadere eisen

#### 4.3.1 Plaats en afmeting van gebouwen

Het college kan nadere eisen stellen aan de afmetingen van de bebouwing en aan de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:

- de archeologische waarden;
- de cultuurhistorische waarden;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de geomorfologische waarden;
- een goede woonsituatie;
- de landschappelijke waarden;
- de milieusituatie;
- de natuurlijke waarden;
- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid.

## **4.4 Afwijken van de bouwregels**

### **4.4.1 Bed en breakfast**

Het college kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1, sub a en toestaan dat een bed en breakfast voorziening in een woning mag worden aangebracht, mits tevens een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.6.1 is verleend.

### **4.4.2 Afstand tot de weg**

Het college kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1, sub b en toestaan dat afgeweken wordt van de bestaande afstand tot de as van de weg, mits:

- a. de noodzaak daartoe kan worden aangetoond;
- b. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de woning niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
  1. het bebouwingsbeeld;
  2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  3. de landschappelijke waarden;
  4. de milieusituatie;
  5. de natuurlijke waarden;
  6. de verkeersveiligheid.

### **4.4.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voor het hoofdgebouw**

Het college kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2, sub a en toestaan dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd, mits:

- a. de noodzaak daartoe kan worden aangetoond;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
  1. het bebouwingsbeeld;
  2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  3. de landschappelijke waarden;
  4. de milieusituatie;
  5. de natuurlijke waarden;
  6. de verkeersveiligheid.

## **4.5 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardenbak;
- b. de opslag en/of de stalling van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen;

- c. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor één of meer kampeermiddelen;
- e. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- f. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- g. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatie;
- h. het gebruik van de gronden voor de opslag van afbraak- en bouwmaterialen, bodemspecie, grond, puin en/of schroot, anders dan krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten, werken en werkzaamheden;
- i. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor een aan-huis-verbonden beroep en/of voor een aan-huisverbonden bedrijvigheid, mits:
  - 1. het beroep niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de woning;
  - 2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 40% van de totale gebruiksoppervlakte van de gebouwen en/of met een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- j. het kennelijk ten verkoop opslaan en stallen van bruikbare en niet aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen;
- k. het omzetten en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van gronden ten behoeve van een permanent ander gebruik;
- l. het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten;
- m. het storten van afvalstoffen en van puin.

## 4.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 4.6.1 Bed en breakfast

Het college kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5, sub g en toestaan dat een bed en breakfast voorziening gerealiseerd kan worden, waarbij:

- a. de oppervlakte voor een bed en breakfast voorziening niet meer mag bedragen dan 40% van de gebruiksoppervlakte van de woning, waarbij de gebruiksvloeroppervlakte voor een bed en breakfast voorziening niet meer dan 110 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- b. de bed en breakfast voorziening mag uitsluitend worden geëxploiteerd door de bewoner(s) van het perceel;
- c. onder de gebruiksvloeroppervlakte voor een bed en breakfast voorziening vallen bad-, douche- en toiletruimte(n) die niet gedeeld worden met de bewoner(s), slaapkamer(s) en een gemeenschappelijke ruimte waarvan de oppervlakte niet meer dan 30 m<sup>2</sup> mag bedragen, zonder een separate kookvoorziening;
- d. op eigen terrein dient per kamer voldoende ruimte te worden gereserveerd voor minimaal één parkeerplaats, waarbij de afstand tussen de parkeerplaats(en) en de perceelgrens minimaal tien meter dient te bedragen;

- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
  - 1. het bebouwingsbeeld;
  - 2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  - 3. de milieusituatie;
  - 4. de verkeersveiligheid;
  - 5. de woonsituatie.

## **Artikel 5   Waarde - Archeologie 2**

### **5.1   Bestemmingsomschrijving**

De voor "Waarde - Archeologie 2" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de te verwachten archeologische waarden.

### **5.2   Bouwregels**

#### **5.2.1   Archeologisch onderzoek**

Ten behoeve van het bepaalde in de regels bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende regels:

- a. Bij een aanvraag om een reguliere omgevingsvergunning, waarbij bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, dient door de aanvrager een rapport te worden overlegd, waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van het college in voldoende mate te zijn vastgesteld.
- b. Indien uit dit archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen worden verstoord, kan het college in ieder geval één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan de door het college bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### **5.2.2   Uitzondering onderzoeksverplichting**

Het bepaalde in lid 5.2.1, sub a is niet van toepassing in geval van een aanvraag om een reguliere omgevingsvergunning voor:

- a. de bouw van bouwwerken, waarbij geen grondwerk wordt verricht op een diepte van meer dan 0,50 meter onder peil;
- b. de bouw van een bouwwerk met een oppervlakte van niet meer dan 100 m<sup>2</sup>.

### **5.3 Nadere eisen**

#### **5.3.1 Inrichting en situering**

Het college kan nadere eisen stellen aan het gebruik, aan de inrichting en aan de situering van de gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

### **5.4 Afwijken van de bouwregels**

Het college kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1, sub a indien op basis van eerder uitgevoerd archeologische onderzoek al is aangetoond, dat de archeologische waarden door de werken en/of de werkzaamheden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

### **5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **5.5.1 Vergunningplicht**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>, in combinatie met werken op een diepte van 0,50 meter of meer, waartoe onder meer wordt gerekend:
  1. het egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
  2. het aanleggen en verbreden van water;
  3. het verlagen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
  4. het uitvoeren van heilwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- b. het aanbrengen van drainage op een diepte van 0,50 meter of meer;
- c. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen op een diepte van 0,50 meter of meer.

#### **5.5.2 Uitzonderingen**

Het in lid 5.5 vermelde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden, welke:

- a. het normale beheer en/of het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan met een daarvoor verleende vergunning;
- c. indien op basis van eerder uitgevoerd archeologische onderzoek al is aangetoond, dat de archeologische waarden door de werken en/of de werkzaamheden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

**5.5.3 Onderzoeksplicht**

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het college in voldoende mate is vastgesteld.

**5.5.4 Voorwaarden aan omgevingsvergunning**

Het college kan aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan de door het college bij de vergunning te stellen kwalificaties.



## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 6    Anti-dubbelregel**

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

## **Artikel 7 Algemene bouwregels**

### **7.1 Parkeerruimte**

Indien de omvang of het gebruik van een bouwwerk of een perceel daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in of op het bouwwerk, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat bouwwerk hoort. Hierbij worden de parkeernormen en uitgangspunten in acht genomen zoals vastgelegd in de Parkeernota 2014 (Bijlage 1).

### **7.2 Laad- en losruimte**

Indien het gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan of in dat bouwwerk, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat bouwwerk behoort.

### **7.3 Nadere eisen**

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

### **7.4 Afwijken**

Bij een omgevingsvergunning kan met inachtneming van Parkeernota Oldebroek (vastgesteld in 2014) worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.1 en lid 7.2:

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

## **Artikel 8    Algemene afwijkingsregels**

### **8.1    Kunstwerken , antennes en masten**

Het college kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsregels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken en ten behoeve van ontvang-, sirene- en/of zendmasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 meter.

### **8.2    Voorwaarden**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

## **Artikel 9    Algemene procedureregels**

### **9.1    Procedure**

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van één of meerdere nadere eisen, is de volgende procedure van toepassing:

- a. een voorgenomen nadere eis ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b. het college maakt de nederlegging van tevoren bekend in één of meer dag- en/of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a vermelde termijn kunnen belanghebbenden bij het college schriftelijk zienswijzen indienen omtrent de voorgenomen nadere eis.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 10 Overgangsrecht

#### 10.1 Bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het 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.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 10.2 Gebruik

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 11 Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald als "regels bestemmingsplan Buitengebied, Elburgerweg 30".

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oldebroek op .....2018,

, voorzitter mr. A. Hoogendoorn

## **Bijlage 1      Parkeernota 2014**