

**Buitengebied, Oude Eibergseweg 5 Haarlo 2011**

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>10</b>
Artikel 3	Agrarisch met Waarden - Landschapswaarden	10
Artikel 4	Wonen	13
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>15</b>
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 6	Algemene bouwregels	16
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	17
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	19
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	20
Artikel 11	Overige regels	21
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>22</b>
Artikel 12	Overgangsrecht	22
Artikel 13	Slotregel	24
<b>Bijlage bij de regels</b>		<b>25</b>
Bijlage 1	Tabel omgevingsvergunningenstelsel	26

## Regels

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Buitengebied, Oude Eibergseweg 5 Haarlo 2011 van de gemeente Berkelland;

#### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1859.BPBGB20110019-0100 met de bijbehorende regels (en bijlagen);

#### 1.3 verbeelding:

- a. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Oude Eibergseweg 5 Haarlo 2011' bestaande uit de kaart(en) met tekeningnummer(s) NL.IMRO.1859.BPBGB20110019-0100;
- b. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Oude Eibergseweg 5 Haarlo 2011';

#### 1.4 aan- of uitbouw:

een aan het (hoofd)gebouw aanwezig gebouw dat in ruimtelijk en/of architectonisch opzicht ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw, maar in functioneel opzicht deel uitmaakt van dat (hoofd)gebouw;

#### 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 bedrijf:

een bedrijf of het bedrijfsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

#### 1.8 aan huis verbonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

#### 1.9 bebouwing:

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

#### 1.10 bestaand:

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

**1.11 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.12 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met dezelfde bestemming;

**1.13 bevoegd gezag:**

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

**1.14 bijgebouw:**

een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zowel qua afmeting als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

**1.15 bouwen:**

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

**1.16 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.17 bouwperceel:**

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

**1.18 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.19 bouwwerk:**

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

**1.20 bouwwerk geen gebouw zijnde:**

alle overige bouwwerken die geen gebouw zijn;

**1.21 bouwvlak**

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

**1.22 dak**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

**1.23 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

**1.24 erf**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

**1.25 extensieve recreatie:**

vormen van recreatief medegebruik van het agrarisch en/of natuurgebied door middel van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandel-, ruiters- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen en strandjes;

**1.26 functie:**

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

**1.27 gebruiken:**

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

**1.28 gebouw:**

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

**1.29 hoofdgebouw:**

een gebouw, dat op een bouwperceel in ruimtelijke en architectonisch opzicht, of gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

**1.30 huishouden:**

een verzameling van één of meer personen die een woonruimte bewoont en daar zichzelf voorziet, of door derden wordt voorzien, in dagelijkse levensbehoeften;

**1.31 mantelzorg:**

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

**1.32 nadere eis:**

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

**1.33 overkapping:**

een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een slechts van boven afgesloten of afgedekte ruimte van lichte constructie zonder eigen wanden;

**1.34 prostitutie:**

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

**1.35 seksinrichting:**

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.36 uitbouw:**

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. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

**1.37 voorgevel:**

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

**1.38 werk:**

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde;

**1.39 woning**

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

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 Algemeen

#### 2.1.1 *De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:*

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

#### 2.1.2 *bebouwd oppervlak van een bouwperceel:*

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

#### 2.1.3 *bebouwingspercentage:*

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

#### 2.1.4 *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.

#### 2.1.5 *De breedte, diepte c.q. lengte 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.

#### 2.1.6 *De goothoogte van een bouwwerk:*

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de driuplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

#### 2.1.7 *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.

#### 2.1.8 *De oppervlakte van een bouwwerk:*

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

#### 2.1.9 *Peil:*

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst:
  1. de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 meter.
- b. in andere gevallen:
  1. de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 meter.



## 2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen, worden ondergeschikte bouwdelen als:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en aan- of uitbouwen met een oppervlakte van 2 m<sup>2</sup> of kleiner;
- b. overstekende daken;
- c. luifels als geïntegreerd onderdeel van een gebouw of een uitbouw;

buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 0,75 meter ten opzichte van de bouwgrens of bestemmingsgrens bedraagt.

## 2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m<sup>2</sup>);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m<sup>3</sup>);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

## 2.4 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de lijn.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met Waarden - Landschapswaarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met Waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen;
- c. aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende recreatieve fiets- en wandelpaden en voorzieningen en naar aard daarmee gelijk te stellen kleinschalige voorzieningen;
- d. (onverharde) paden en wegen;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeerkeurvoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

Op de voor 'Agrarisch met Waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

##### 3.2.1 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. Buiten bouwvlakken zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, – met uitzondering van overkappingen en voorzieningen voor opslag- en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen toegestaan;
- b. De bouwhoogte van afrasteringen bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 meter.

#### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats, vorm en afmeting van de bebouwing:

- a. Ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. Ter waarborging van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de naaste omgeving;
- c. Ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. Ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen

#### 3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 3.2.1 onder a voor het realiseren van één paardenbak buiten het bouwvlak, met inachtneming van de volgende bepalingen:
  1. De paardenbak grenst direct aan de bestemming 'Wonen';
  2. De afstand tot woningen van derden bedraagt ten minste 50 meter;
  3. De oppervlakte van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 1.200 m<sup>2</sup>;
  4. De hoogte van afrasteringen/omheiningen mag niet meer bedragen dan 1,5 meter;
  5. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
  6. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- b. het bepaalde in lid 3.2.1 onder c voor het verhogen van de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. De bouwhoogte van silo's mag niet meer bedragen dan 20 meter;
2. De bouwhoogte van hooibergen mag niet meer bedragen dan 10 meter.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden tevens de volgende bepalingen:

- a. Bij een paardenbak is het gebruik van verlichting door middel van lichtmasten niet toegestaan.
- b. Detailhandel is niet toegestaan;
- c. Het gebruiken van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;
- d. Het gebruik van gronden ten behoeve van kleinschalig kamperen is niet toegestaan;
- e. Teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan.

### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 3.1 onder a ten behoeve van een boomkwekerij-, houtteelt-, sierteelt-, bollenteelt- en/of een fruitteeltbedrijf;
- b. 3.1 onder d ten behoeve van nieuwe fiets-, wandel- of ruiterspaden.

#### 3.6.1 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsmogelijkheden vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

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

#### 3.7.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van verharde wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters.

#### 3.7.2 Uitzonderingen op verbod

Het in 3.7.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van de goedkeuring van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden;

- d. werken en werkzaamheden als bedoeld in 3.7.1 onder a, voor zover het betreft kavelpaden en in- en uitritten met per geval een oppervlakte van niet meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- e. werken en werkzaamheden als bedoeld in 3.7.1 onder a, voor zover het betreft het aanleggen en verharderen van wegen en/of paden ter directe ontsluiting van agrarische bouwpercelen;
- f. werken en werkzaamheden als bedoeld in 3.7.1 onder a, voor zover het betreft het aanleggen van koe- en kavelpaden;
- g. werken en werkzaamheden als bedoeld in 3.7.1 onder b, voor zover het betreft het aanleggen van poelen;

### 3.7.3 Afwegingskader

Uitvoering van de genoemde werken en/of werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden.

## 3.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch met Waarden - Landschapswaarden' wijzigen in de bestemming 'Bos', 'Natuur' en 'Water', met dien verstande dat:

- a. natuurontwikkeling uitsluitend plaatsvindt ter uitvoering van het provinciaal natuurbeleid;
- b. het ruimtelijke en hydrologische afgeronde (natuur)eenheden betreft.

### 3.8.1 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- c. terras, tuinen en erven;
- d. speelvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen in de vorm van erfbeplanting;
- f. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen;
- h. Het is pas toegestaan om deze bestemming te gebruiken en te bebouwen als de vereiste sloop van vrijgekomen agrarische bebouwing heeft plaatsgevonden en de groenzones worden gerealiseerd en in stand gehouden conform een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan.

### 4.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

#### 4.2.1 Woningen en bijgebouwen bij woningen

Voor het bouwen van woningen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. per bouwvlak is ten hoogste 1 woning toegestaan;
- b. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen per woning mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>;
- c. De inhoud van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>;
- d. De goothoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- e. De bouwhoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 9 meter;
- f. De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- g. De bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 6 meter.

#### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m;
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

#### 4.2.3 Paardenbakken

Voor het bouwen van paardenbakken gelden de volgende voorwaarden:

- a. Paardenbakken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak;
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij paardenbakken mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- c. De oppervlakte van paardenbakken mag niet meer bedragen dan 800 m<sup>2</sup>;
- d. Het bouwen van lichtmasten is niet toegestaan.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

#### 4.3.1 Herbouw op andere locatie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.1 onder a voor het herbouwen van een woning op een andere locatie, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. De herbouw dient plaats te vinden binnen het bestemmingsvlak;
  2. De herbouw dient op een andere locatie stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar te zijn;
  3. De herbouw van de woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
  4. De herbouw van de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

### 4.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden tevens de volgende bepalingen:

- a. Aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, met dien verstande dat de omvang van de activiteit niet meer mag bedragen dan 30% van de oppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- a. Detailhandel is niet toegestaan;
- b. Het gebruiken van een gebouwen behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;
- c. Het gebruik van gronden ten behoeve van kleinschalig kamperen is niet toegestaan.

### 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 4.5.1 Afwijkingsbevoegdheden

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. 4.1 onder a ten behoeve van mantelzorg in een aanbouw of bijgebouw, mits:
  1. een indicatie voor mantelzorg is afgegeven;
  2. mantelzorg plaatsvindt op een oppervlakte van maximaal 80 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het aansluitende erf voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
  3. het bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
  4. de tijdelijkheid van de situatie verzekerd is, via het afsluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst.

#### 4.5.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnisch toelaatbaarheid.

## Hoofdstuk 3      Algemene regels

### Artikel 5      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 6 Algemene bouwregels

### 6.1 Bestaande afwijkende maatvoering

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

- a. De op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, hellings- en oppervlaktematen, met uitzondering van bijgebouwen bij woningen en woongebouwen, die meer bedragen dan de maximale maten welke in hoofdstuk 2 zijn voorgeschreven, moeten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. De op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, hellings- en oppervlaktematen die minder bedragen dan de minimale maten welke hoofdstuk 2 is voorgeschreven, moeten als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
- c. In geval van herbouw is het bepaalde onder a en b slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

### 6.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens de in de bestemmingsregels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend binnen de fundering van gebouwen, sleufsilos en mestbassins toegestaan;
- b. De bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.



## Artikel 7 Algemene gebruiksregels

### 7.1 Toegestaan gebruik

Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan:

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend;
- b. het aanleggen of laten aanleggen van kabels en/of leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
  1. aardgastransportleidingen met een diameter van meer dan 4" en/of een druk van meer dan 40 bar;
  2. transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3- categorie met een diameter van meer dan 4";
  3. hoogspanningsleidingen;
  4. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 meter of meer en een lengte van 10 km of meer.

### 7.2 Strijdig gebruik

Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van bebouwde en onbebouwde gronden ten behoeve van een seksinrichting, behoudens in het geval dat gebruik uitdrukkelijk is toegestaan;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden:
  1. als stand- of ligplaats van onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
  2. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

## Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. de maten, waaronder percentagens, met ten hoogste 10%, behoudens de oppervlakten en inhoudsmaten van woningen en bijgebouwen;
- b. de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de regels en toestaan dat bouwwerken met maximaal 2 meter wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de regels voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, mits:
  1. de diepte gemeten vanuit de voorgevel niet meer bedraagt dan 2 meter;
  2. de hoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
  3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- e. de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwen, waaronder wachthuizen ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwen ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwen, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen worden gebouwd, mits:
  1. de inhoud per gebouw niet meer dan 50m<sup>3</sup> zal bedragen;
  2. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter zal bedragen;
- f. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken en toestaan dat deze worden vergroot:
  1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter;
  2. ten behoeve van de bouw van waarschuwings- en of communicatiemasten tot maximaal 10 meter;
  3. ten behoeve van de bouw van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot 3 meter.
- g. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten wordt vergroot, mits:
  1. De maximale oppervlakte van de vergroting niet meer bedraagt dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
  2. De bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw.

## Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

### 9.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

#### 9.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding "Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied" geldt dat die gronden - naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en) en aanduidingen - tevens bestemd zijn voor het behoud van de kwaliteit van het grondwater als onderdeel van de drinkwatervoorziening en voor de waterhuishouding, met daarbij behorende bouwwerken.

#### 9.1.2 Bouwregels

Ter plaatse van deze aanduiding mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de drinkwatervoorziening en de bescherming daarvan, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemming(en) en ten dienste van het waterwingebied worden gebouwd, mits de kwaliteit van het grondwater daardoor niet wordt geschaad.

#### 9.1.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de in de Bijlage 1 Tabel omgevingsvergunningenstelsel genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming een "O" is vermeld.

#### 9.1.4 Uitzonderingen op verbod

Het in 9.1.3 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

#### 9.1.5 Strijd met bestemming

Uitvoering van een werk, geen bouwwerk, of van werkzaamheden zijnde is in strijd met de bestemming indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de kwaliteit van het water kan plaatsvinden.

## Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

### 10.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. nadere aanduidingen met betrekking tot de functie van de verbeelding verwijderen;
- b. de bestemmingsvlakken voorzien van nieuwe nadere aanduidingen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het bebouwingsbeeld;
  2. de landschappelijke waarde;
  3. de cultuurhistorische waarde;
  4. de milieusituatie;
  5. de verkeersveiligheid;
  6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  7. de sociale veiligheid;
  8. de externe veiligheid;
- c. de ligging van bestemmingsgrenzen te wijzigen met dien verstande dat:
  1. de bij wijziging betrokken grenzen met niet meer dan 20 m mogen worden verschoven;
  2. de oppervlakte van de bij wijziging betrokken bestemmingsvlakken met niet meer dan 10% mag worden verkleind of vergroot ten opzichte van de oppervlakte vóór wijziging;
  3. de belangen en waarden die het plan beoogt te beschermen niet onevenredig mogen worden aangetast.

#### 10.1.1 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

## Artikel 11 Overige regels

### 11.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden,
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

### 11.2 Werking wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

## 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 tenietgaan 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 teniet is gegaan.

##### 12.1.2

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning eenmalig afwijken van het bepaalde in lid 12.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1.1 met maximaal 10%.

##### 12.1.3

Lid 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, behoudens voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.

##### 12.2.2

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 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

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 12.2.2, 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.
- b. Indien het gebruik, bedoeld in 12.2.2, 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

Lid 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, Oude Eibergseweg 5 Haarlo 2011 van de gemeente Berkelland.



## Bijlage bij de regels

**Bijlage 1    Tabel omgevingsvergunningenstelsel**