

Bestemmingsplan

Buitengebied, Loovelderweg 1 Rekken 2011

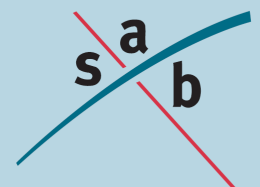
regels

Gemeente Berkelland

Datum: 22 mei 2012

Projectnummer: 110625

ID: NL.IMRO.1859.BPBGB20110024-0100



INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Groen - Landschapselement	10
Artikel 4	Tuin	11
Artikel 5	Wonen	11
Artikel 6	Waarde - Archeologische verwachting 2	14
3	Algemene regels	18
Artikel 7	Anti-dubbeltelbepaling	18
Artikel 8	Algemene bouwregels	19
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	20
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	22
Artikel 12	Algemene procedureregels	23
4	Overgangs- en slotregels	24
Artikel 13	Overgangsrecht	24
Artikel 14	Slotregel	25

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. plan

het bestemmingsplan 'Buitengebied, Loovelderweg 1 Rekken 2011, van de gemeente Berkelland;

2. bestemmingsplan

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1859.BPBGB20110024-0100 met bijbehorende regels en bijlagen;

3. verbeelding

- a de analoge verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Loovelderweg 1 Rekken 2011' bestaande uit de kaart(en) met tekeningnummer NL.IMRO.1859. BPBGB20110024-0100;
- b de digitale verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Loovelderweg 1 Rekken 2011'.

4. aan- of uitbouw

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

5. afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels

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

6. bebouwing

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

7. bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen;

8. bedrijfsmatige activiteiten aan huis

het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten met een kleinschalig karakter, niet zijnde de vrije beroepen, die in een gedeelte van de woning en/of de daarbij behorende (bij)gebouwen worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

9. *bestaand*

- a bij gebruik: het gebruik zoals aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat, 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 omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald.

10. *bestemmingsgrens*

de grens van een bestemmingsvlak;

11. *bestemmingsvlak*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

12. *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;

13. *bijgebouw*

een op zich zelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

14. *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;

15. *bouwgrens*

de grens van een bouwvlak;

16. *bouwperceel*

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

17. *bouwvlak*

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

18. *bouwwerk*

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

19. *bouwwerk, geen gebouw zijnde*

alle overige bouwwerken die geen gebouw zijn;

20. coffeeshop

een horecabedrijf, dat tot doel heeft het verstrekken van niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid, en van verdovende en/of hallucinogene stoffen als bedoeld in bijlage II van de Opiumwet;

21. dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

22. detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt;

23. erf

het gedeelte van het bouwperceel voor zover dat behoort tot het zijerf of het achtererf, niet meegerekend de oppervlakte van het hoofdgebouw;

24. erfgrens

de grens van een erf;

25. erker

een ondergeschikte uitbouw van het hoofdgebouw met een beperkte omvang (breedte, hoogte, diepte) en transparante verschijningsvorm, waardoor het stedenbouwkundig aanzicht niet wezenlijk wordt beïnvloed;

26. functie

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

27. gebouw

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

28. gebruiken

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

29. hoofdgebouw

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

30. kleinschalige bedrijfsmatige activiteit

de in de bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', ontleend aan de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering", genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

31. landschappelijke inpassing

een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande danwel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten;

32. maaiveld

het oppervlak (of de gemiddelde hoogte daarvan) het terrein dat een bouwwerk omgeeft;

33. mantelzorg

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

34. nadere eis

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

35. omgevingsvergunning

een vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

36. ondergeschikte detailhandel

detailhandel vanuit een functie die als hoofdactiviteit geen detailhandel heeft en waarvan de detailhandelfunctie aantoonbaar ondergeschikt en gelieerd is aan die functie;

37. overkapping

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet met meer dan één wand is uitgevoerd;

38. parkeervoorziening

voorzieningen ten behoeve van het parkeren, zoals parkeerplaatsen en in- en uitritten;

39. peil

- a voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c als in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

40. prostitutie

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

41. seksinrichting

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

42. voorgevellijn

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

43. vrij beroep

een beroep of het bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied;

44. werk

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde;

45. wijzigingsbevoegdheid

de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan te wijzigen zoals bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

46. woning

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

47. wooneenheid

zie: woning.

Artikel 2 **Wijze van meten**

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

- 2.1.1 De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens:
Vanaf de buitenwerkse gevelvlakken - dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 meter, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 meter, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek - neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.
- 2.1.2 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.
- 2.1.3 De breedte van een gebouw:
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.
- 2.1.4 De dakhelling:
Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- 2.1.5 De goothoogte van een bouwwerk:
Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- 2.1.6 De goothoogte van een windturbine of een windmolen:
Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van een windturbine of windmolen.
- 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 scheidingsmuren) 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.

2.2 Ondergeschiede 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 m² 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 (m²);
- c voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d voor verhoudingen in procenten (%);
- e voor hoeken/hellingen in graden (°).

2.4 Meten

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

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen - Landschapselement

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groen;
- b behoud, herstel en ontwikkeling van landschapselementen;
- c extensieve dagrecreatie;
- d de waterhuishouding.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

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

3.3.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het verzetten of vergraven van grond, waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² per perceel of meer dan 0,45 meter wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van steilranden worden gewijzigd;
- b het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,45 meter onder maaiveld;
- c het aanleggen dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit (van) oppervlaktewateren;
- d het verwijderen of rooien van bos-, natuur-, en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder productiefunctie;
- e het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, waterlopen en het verwijderen van paden en onverharde wegen;
- f het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.

3.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- b het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- c reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 3.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

Artikel 4 **Tuin**

4.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor '**Tuin**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuin, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
- b erkers ten dienste van de aangrenzende bestemming '**Wonen**'; met daarbij behorende:
- c bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d voorzieningen, zoals wegen, paden en parkeervoorzieningen.

4.2 **Bouwregels**

Op de voor '**Tuin**' aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a alleen toegestaan zijn erkers en wel ten dienste van de directe uitbreiding van de woning;
- b de erker mag alleen worden gebouwd aan de voorgevel van de woning;
- c de diepte van de erker mag niet meer dan 1,50 meter bedragen;
- d de bouwhoogte van de erker mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal 1 meter mag bedragen.

Artikel 5 **Wonen**

5.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor '**Wonen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- c terras, tuinen en erven;
- d speelvoorzieningen;
- e groenvoorzieningen in de vorm van erfbepanting;
- f (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- g bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals water en
- h waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen;
- i het is pas toegestaan om deze bestemming te gebruiken en 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, dit geldt niet voor de op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande woningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Woningen en bijgebouwen bij woningen

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

- a per bouwvlak is ten hoogste één woning toegestaan, tenzij ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**' anders is aangegeven;
- b de inhoud van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 750 m³. Voor zover de inhoud op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan meer bedraagt, geldt de bestaande inhoud als maximum;
- c de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen per woning mag niet meer bedragen dan 150 m²;
- 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;
- h anders dan bepaald onder **5.2.1 onder f** en **5.2.1 onder g** mag de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw maximaal 4,5 meter en de bouwhoogte maximaal 8 meter bedragen indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1 de woning en het aangebouwde bijgebouw delen dezelfde kap;
 - 2 een doorgang tussen de woning en het bijgebouw is niet toegestaan;
 - 3 **5.2.1 onder b** en **5.2.1 onder c** blijven onverminderd van toepassing.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende voorwaarden:

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

5.2.3 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 meter;
- c de oppervlakte van paardenbakken mag niet meer bedragen dan 800 m²;
- d het bouwen van lichtmasten is niet toegestaan.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Herbouw op andere locatie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid **5.2.1 onder a** voor het herbouwen van een woning op een andere locatie, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a de herbouw dient plaats te vinden binnen het bestemmingsvlak;
- b de herbouw dient op een andere locatie stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar te zijn;

- c de herbouw van de woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- d de herbouw van de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

5.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a bedrijfsmatige activiteiten aan huis 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 m²;
- b detailhandel is niet toegestaan;
- c het gebruik van een gebouw behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;
- d het gebruik van gronden ten behoeve van kleinschalig kamperen is niet toegestaan.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Afwijken ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid **5.4 onder c** voor het toestaan van mantelzorg in een woning, aan- of uitbouw, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen niet meer bedraagt dan 80 m²;
- b er mag geen zelfstandige woning ontstaan;
- c er dient sprake te zijn van een goed woon- en verblijfsklimaat;
- d er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e er aantoonbaar behoefte bestaat aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden.

Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Waarde - Archeologische verwachting 2**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² en de bodemingrepen dieper gaan dan 0,30 meter moet de aanvrager een rapport overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;
- b als uit in **6.2.1 onder a** genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - 3 de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of
 - 4 de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- c het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld. Het in **6.2.1 onder b** bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

6.2.2 Advies archeoloog

Voordat het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in **6.2.1 onder a**, wint het advies in bij de archeologisch deskundige over de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden moeten worden opgenomen.

- 6.2.3 Uitzondering bouwregels
Het bepaalde onder **6.2.1 onder a** geldt niet als:
- a op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
 - b het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 100 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
 - c gebouwen maximaal 2,50 meter uit de bestaande fundering worden vergroot.

6.3 Nadere eisen

- 6.3.1 Nadere eis
Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, als uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.
- 6.3.2 Procedure
Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel **12.1** genoemde voorbereidingsprocedure.

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

- 6.4.1 Vergunningplicht
Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
- a het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
 - b grondwerkzaamheden dieper dan 0,40 meter onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
 - c bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
 - d het verlagen van het waterpeil;
 - e het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - f het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
 - g het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - h het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder **6.4.1** opgenomen verbod geldt niet:

- a voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- c voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,50 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- e ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning nodig is dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

6.4.3 Beoordelingscriteria

Voor de onder **6.4.1** genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in **6.4.1** moet overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het rapport daarvoor aanleiding geeft, moet op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaatsvinden;
- b het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

6.4.4 Voorwaarden aan een omgevingsvergunning

- a overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 - 3 de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

- b voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in **6.4.1** wint het advies in bij een archeologisch deskundige over de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden moeten worden opgenomen.

3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling

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 8 Algemene bouwregels

8.1 Bestaande afstanden en maten

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte of afstand van bouwwerken, die rechtens tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in **hoofdstuk 2** van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

8.2 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen gelden de volgende regels:

- a ondergronds bouwen mag alleen binnen het bouwvlak, dan wel onder aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, met dien verstande dat minimaal 1 meter uit de perceelsgrens gebouwd moet worden;
- b de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 3,50 meter beneden peil bedragen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 *Strijdig gebruik*

9.1.1 Verboden gebruik

- a het is verboden de in het bestemmingsplan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming en de daarbij behorende planregels;
- b onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van:
 - 1 bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
 - 2 gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen, materialen en producten;
 - 3 gronden gebruiken als verkooppunt motorbrandstoffen;
 - 4 het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
 - 5 het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een coffeeshop.

9.1.2 Toegestaan gebruik

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt niet verstaan:

- a het gebruiken of het laten gebruiken van gronden voor kortstondige evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan;
- b het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen voor 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 kilometer of meer.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijkingsbevoegdheid

10.1.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a de bij recht in de regels gegeven maten ten aanzien van hoogten en afstanden tot maximaal 10% van die maten;
- b het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, als de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daarvoor aanleiding geven;
- c het bepaalde in het plan met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de ontheffing gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, als een meetverschil daarvoor aanleiding geeft;
- e het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes voor het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes voor de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt, met een maximale hoogte van 3 meter;
- f het bepaalde in het plan en toestaan dat de grenzen van het bouwperceel worden overschreden door:
 - 1 plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
 - 2 gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
 - 3 (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,50 meter wordt overschreden;
- g het bepaalde in het plan en toestaan dat bouwwerken geen gebouw zijnde tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter worden gebouwd;
- h het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen wordt vergroot voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.

10.1.2 Afwegingskader

In artikel **10.1.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
- b de woonsituatie (in de omgeving);
- c de parkeersituatie;
- d de milieusituatie;
- e de verkeersveiligheid;
- f de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g de sociale veiligheid;
- h de externe veiligheid;
- i landschappelijke inpassing.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Wijzigingsbevoegdheid

11.1.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen te wijzigen, ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk als de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

11.1.2 Procedure

Voor een wijziging van het bestemmingsplan geldt de in artikel **12.2** genoemde voorbereidingsprocedure.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Nadere eisen

Voor een besluit tot het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a het voornemen ligt, met bijbehorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c de bekendmaking meldt de mogelijkheid voor belanghebbenden om schriftelijk en/of mondeling hun zienswijze over het voornemen bij burgemeester en wethouders kenbaar te maken gedurende de onder a genoemde termijn;
- d burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

12.2 Wijzigingen

Burgemeester en wethouders geven in geval van wijziging van het bestemmingsplan toepassing aan de procedureregels van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 *Bouwwerken*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.2 *Afwijking*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 13.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 13.1 met maximaal 10%.

13.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

Artikel 13.1 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.

13.4 *Gebruik*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

13.5 *Strijdig gebruik*

- a het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 13.4, 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 artikel 13.4, 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.

13.6 *Uitzonderingen op het overgangsrecht gebruik*

Artikel 13.4 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 14 Slotregel

Deze planregels worden aangehaald als:

Regels van het Bestemmingsplan '*Buitengebied, Loovelderweg 1 Rekken 2011*'.

Het bestemmingsplan '*Buitengebied, Loovelderweg 1 Rekken 2011*' heeft van *8 februari* tot en met *20 maart 2012* in ontwerp ter inzage gelegen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Berkelland, gehouden op *22 mei 2012*

, voorzitter.

, griffier.