Bestemmingsplan

# Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Schoolstraat 2

Vastgesteld

GEMEENTE BORNE

# Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Schoolstraat 2

# Inhoudsopgave


**Regels** **5**

**Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS** **7**

Artikel 1 Begrippen 7
Artikel 2 Wijze van meten 12

**Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS** **13**

Artikel 3 Tuin 13
Artikel 4 Wonen 14
Artikel 5 Waarde - Archeologie Hoog 17

**Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS** **21**

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 21
Artikel 7 Algemene bouwregels 22
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 24
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 25
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels 26
Artikel 11 Algemene procedureregels 27
Artikel 12 Overige regels 28

**Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS** **29**

Artikel 13 Overgangsrecht 29
Artikel 14 Slotregel 30

# Regels

# Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan

het bestemmingsplan Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Schoolstraat 2 met identificatienummer NL.IMRO.0147.BpAHBHZhz005-vg01 van de gemeente Borne.

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en de daarbij behorende bijlagen)

### 1.3 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.

### 1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5 achtergevel

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw, die gelegen is tegenover de voorgevel.

### 1.6 achtergevellijn

denkbeeldige lijn, die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

### 1.7 bebouwing

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

### 1.8 bed en breakfast

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan maximaal 15 personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

### 1.9 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, beroep-aan-huis daaronder niet begrepen.

### 1.10 bedrijf-aan-huis

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

### 1.11 beroep-aan-huis

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.

### 1.12 bestaand bouwwerk

een bouwwerk dat:

a. op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is;
b. na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarbij de aanvraag omgevingsvergunning voor dat tijdstip is ingediend.

### 1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

### 1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### 1.15 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 vergunning;

### 1.16 bijgebouw

een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat door zijn ligging en afmeting ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;

### 1.17 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.

### 1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

### 1.19 bouwperceel

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

### 1.20 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

### 1.21 bouwvlak

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

### 1.22 bouwwerk

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

### 1.23 carport

een overkapping met een open constructie zonder eigen wanden, aangebouwd aan het hoofdgebouw, bestemd om te dienen als overdekte stalling voor motorrijtuigen op meer dan twee wielen en daarvoor ook toegankelijk.

### 1.24 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt, niet zijnde een overkapping.

### 1.25 gevellijn

de aanduiding, waar de voorgevel van een hoofdgebouw naar toe is gekeerd, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen.

### 1.26 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn ligging en afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

### 1.27 huishouden

een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren.

### 1.28 ingreep

bodemroerende werkzaamheden die noodzakelijk zijn ten behoeve van het bouwen van (ondergrondse) bouwwerken.

### 1.29 inwoning

woonruimte welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een ander huishouden kan worden bewoond zonder daarbij in ieder geval afhankelijk te zijn van de volgende wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte: keuken, badkamer en toilet.

### 1.30 nevenactiviteiten

activiteiten die in ruimtelijke en bedrijfseconomische zin een ondergeschikt bestanddeel vormen van de totale bedrijfsactiviteiten op een bouwperceel.

### 1.31 ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil.

### 1.32 overig 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.

### 1.33 overkapping

een bouwwerk, omsloten door maximaal drie wanden en voorzien van een gesloten dak, waaronder niet wordt begrepen een carport.

### 1.34 peil

a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

### 1.35 perceelsgrens

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

### 1.36 permanente bewoning

een gebruik van een (gedeelte van een) gebouw door eenzelfde persoon of groep van personen als hoofdverblijf.

### 1.37 prostitutie

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

### 1.38 rooilijn

de lijn die, behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde of aan de van de weg afgekeerde zijde niet mag worden overschreden.

### 1.39 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. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

### 1.40 vloeroppervlak(te)

de grootte van de gebruiksoppervlakte van een vloer.

### 1.41 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

### 1.42 voorgevellijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

### 1.43 voorgevelrooilijn

a. de voorste bouwgrens, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens in deze regels toegelaten afwijkingen;
b. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van het bestaand bouwwerk: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van het bestaand bouwwerk, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft.

### 1.44 vrijstaande woning

een woning waarvan het hoofdgebouw vrijstaat van andere hoofdgebouwen.

### 1.45 weg

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.

### 1.46 wonen

het gebruiken van (een gedeelte van) een gebouw ten behoeve van het huisvesten van maximaal één huishouden met uitzondering van inwoning.

### 1.47 woning

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden met uitzondering van inwoning.

### 1.48 woonfunctie

de woning wordt of kan worden gebruikt om te wonen.

### 1.49 zijgevel

een gevel van een hoofdgebouw niet zijnde een voor- of achtergevel.

### 1.50 zijgevellijn

denkbeeldige lijn, die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### 2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### 2.3 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.

### 2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk

### 2.5 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.

### 2.6 afstand tot de bouwperceelsgrens:

de kortste afstand van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelsgrens van het bouwperceel.

### 2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

### 2.8 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

### 2.9 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidsmuren).

### 2.10 Ondergeschikte bouwdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, schoorstenen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken tot 0,5 meter uit de gevel buiten beschouwing gelaten.

# Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

## Artikel 3 Tuin

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor

a. tuinen en verhardingen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. parkeervoorzieningen;
c. speelvoorzieningen;
d. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 3.2 Bouwregels

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

a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt maximaal 3 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals erfafscheidingen), bedraagt maximaal 1 meter.

### 3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, afmetingen van gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en de aanleg en omvang van parkeergelegenheid ter:

a. voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. waarborging van de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
c. waarborging van de verkeersveiligheid;
d. waarborging van de sociale veiligheid;
e. waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

### 3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegde gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 sub c voor de bouw van erfafscheidingen met een maximale hoogte van 2 m, met dien verstande dat er vanaf 1 m hoogte sprake is van een open constructie (minimaal 80% open).

# Artikel 4 Wonen

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen met daaronder begrepen beroep-aan-huis;
b. inwoning;

met de daarbij behorende:

c. parkeervoorzieningen op eigen terrein;
d. tuinen en erven;
e. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;

## 4.2 Bouwregels

### *4.2.1 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. het aantal woningen binnen een bouwvlak bedraagt het bestaande aantal woningen;
b. hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
d. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mag de woning uitsluitend vrijstaand worden opgericht;
e. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', maximaal de aangegeven goothoogte;
f. de maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt de in sub e bedoelde maximale goothoogte vermeerderd met 6 meter;
g. de hoofdgebouwen worden in de voorgevellijn gebouwd;
h. de gebouwen worden vanaf de bovenkant van de goot (kniklijn) afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de helling maximaal 60° bedraagt, met dien verstande dat:
    1. tussen de toegestane (denkbeeldige) dakvlakken met een helling van 60°; één en ander overeenkomstig het Envelop-principe zoals vermeld in Bijlage 1 ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer dan 60° en rechtopstaande gevelconstructies, waaronder ook topgevels zijn toegestaan;
    2. overschrijding van de (denkbeeldige) 60°- lijn is toegestaan voor dakkapellen, schoorstenen en andere uitstekende bouwdelen van ondergeschikte betekenis. Bouwdelen van ondergeschikte betekenis aan de voorgevel beslaan maximaal tweederde van de breedte van het dakvlak;
i. in afwijking van het bepaalde onder g zijn de ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande afdekkingen, die hiervan afwijken, toegestaan;
j. ten aanzien van de bouwpercelen geldt bij vrijstaande woningen een minimale breedtemaat van 12 meter:
k. de afstand van een vrijstaande woningen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan beide zijden minimaal 2,5 meter;
l. ten aanzien van het parkeren op eigen erf wordt per vrijstaande woning op eigen terrein ruimte gereserveerd voor minimaal één parkeerplaats;

### *4.2.2 Bijgebouwen*

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. bijgebouwen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat de afstand tussen de voorgevelrooilijn en het bijgebouw minimaal 1 meter bedraagt;

b. het gezamenlijke oppervlak van gebouwen, carports en overkappingen bedraagt maximaal 60% van het oppervlak van het bouwperceel;
c. het gezamenlijke oppervlak van bijgebouwen buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 132 $m^2$:

met dien verstande dat overkappingen en carports niet worden meegerekend met het maximaal toelaatbaar oppervlak aan bijgebouwen;

d. de oppervlakte per vrijstaand bijgebouw bedraagt maximaal 100 $m^2$;
e. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 6 meter;
f. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,3 meter, met dien verstande dat de goothoogte van een met het hoofdgebouw verbonden bijgebouw maximaal bedraagt:
    1. 3,3 meter of;
    2. de bouwhoogte van de eerste bouwlaag of
    3. de bouwhoogte van het verlengde van de dakhelling van het hoofdgebouw of;
    4. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', de aangegeven goothoogte;

#### *4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen carports of overkappingen zijnde*

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1 meter voor de voorgevelrooilijn en maximaal 2 meter achter de voorgevellijn, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt maximaal 3 meter;
    2. de bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt maximaal 3 meter;

    met dien verstande dat pergola's maximaal 2,5 meter bedragen.

#### *4.2.4 Carports en overkappingen*

Voor het bouwen van carports en overkappingen gelden de volgende regels:

a. carports en overkappingen worden tot maximaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd met een maximale oppervlakte van elk 30 $m^2$ en een maximale bouwhoogte van:
    1. 3,3 meter of;
    2. de bouwhoogte van de eerste bouwlaag;

met dien verstande dat het gezamenlijk oppervlak van gebouwen, carports en overkappingen maximaal 60% van het oppervlak van het bouwperceel bedraagt.

### 4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, afmetingen van gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en de aanleg en omvang van parkeergelegenheid ter:

a. voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. waarborging van de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
c. waarborging van de verkeersveiligheid;
d. waarborging van de sociale veiligheid;
e. waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

### 4.4 Afwijken van de bouwregels

#### *4.4.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 sub a voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de voorgevelrooilijn met een maximale hoogte van 2 meter, met dien verstande dat er vanaf 1 meter hoogte sprake is van een open constructie (minimaal 80% open).

## 4.5 Specifieke gebruiksregels

### *4.5.1 Algemene regels*

Ten aanzien van gebruik gelden de volgende regels:

a. de vloeroppervlakte ten behoeve van een beroep-aan-huis bedraagt maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen met een maximum van 45 $m^2$;

### *4.5.2 Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van, of het laten gebruiken van de in de bestemming aangegeven gronden en bouwwerken voor:

a. wonen in vrijstaande bijgebouwen;
b. seksinrichtingen.

## 4.6 Afwijken van de gebruiksregels

### *4.6.1 Bedrijf aan huis*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 sub a voor de uitoefening van een bedrijf-aan-huis in hoofd- of bijgebouwen, met dien verstande dat:

a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
    1. een omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit milieubeheer
    2. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
c. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
d. dat detailhandel uitsluitend in de volgende vormen is toegestaan:
    1. een beperkte verkoop in het klein in verband met de uitoefening van het bedrijf-aan-huis in of bij het hoofdgebouw;
    2. kleinschalige detailhandel waarbij de verkoop uitsluitend via elektronische weg plaatsvindt en ter plaatse geen goederen worden uitgestald of aan particulieren worden afgeleverd;
e. maximaal 40% van het vloeroppervlak(te) van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van een bedrijf-aan-huis in gebruik is, met een maximum van 45 m².

# Artikel 5 Waarde - Archeologie Hoog

## 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie Hoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden.

## 5.2 Bouwregels

a. Binnen deze bestemming worden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
b. Bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen, zijn op de in 5.1 bedoelde gronden toelaatbaar, indien:
    1. het een bodemingreep betreft van minder dan 2.500 $m^2$;
    2. het een bodemingreep betreft waarvan de oppervlakte meer dan 2.500 $m^2$ bedraagt én de bodemingrepen niet dieper zijn dan 40 centimeter;
    3. het de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft en de bestaande fundering wordt benut.

## 5.3 Afwijken van de bouwregels

### *5.3.1 Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 5.2 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels, mits wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:

a. op basis van archeologisch onderzoek redelijkerwijs is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
b. op basis van archeologisch onderzoek redelijkerwijs is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
c. op basis van archeologisch onderzoek redelijkerwijs is aangetoond dat archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden gericht op:
    1. Het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. Het doen van opgravingen;
    3. Begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

### *5.3.2 Advies*

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in 5.3.1, winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

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

### *5.4.1 Verboden werkzaamheden*

Het is verboden op in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie Hoog' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
b. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen, parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
d. het wijzigen van de grondwaterstand door bevloeiing, (bron)bemaling, drainage of op andere wijze;
e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen van gronden en het rooien van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd.

### *5.4.2 Beoordelingskader*

Een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan slechts worden verleend indien wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:

a. op basis van archeologisch onderzoek redelijkerwijs is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
b. op basis van archeologisch onderzoek redelijkerwijs is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
c. op basis van archeologisch onderzoek redelijkerwijs is aangetoond dat archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden gericht op:
    1. Het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. Het doen van opgravingen;
    3. Begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

### *5.4.3 Uitzonderingen*

Het in 5.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken of werkzaamheden:

a. werken of werkzaamheden waarbij het een bodemingreep betreft van minder dan 2.500 $m^2$;
b. werken of werkzaamheden waarbij het een bodemingreep betreft waarvan de oppervlakte meer dan 2.500 m² bedraagt én de bodemingrepen niet dieper zijn dan 40 centimeter of;
c. werken en werkzaamheden waarbij het een bodemingreep betreft waarvan de oppervlakte meer dan 2.500 $m^2$ bedraagt én de bodemingrepen dieper zijn dan 40 centimeter, mits is aangetoond dat vanaf 40 centimeter diepte archeologische waarden ten gevolge van het gebruik van de gronden in het verleden reeds verloren zijn gegaan;
d. werken of werkzaamheden die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning;
e. werken of werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Erfgoedwet nodig is;
f. de werken of werkzaamheden welke ten dienste van het archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
g. de werken of werkzaamheden welke behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden.

#### *5.4.4 Advies*

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in 5.4.1, winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

### 5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen door de dubbelbestemming Waarde - Archeologie Hoog geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. de wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.

# Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

## Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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 Bouwhoogte

Indien in de bestemmingen in hoofdstuk 2 een bouwhoogte ontbreekt, dan bedraagt de bouwhoogte maximaal 15 meter.

## 7.2 Ondergrondse werken en werkzaamheden

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

## 7.3 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en onder bijgebouwen voor zover deze buiten het bouwvlak zijn toegestaan, met inachtneming van het bepaalde in sub b, c en d;
b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken bedraagt niet meer dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
c. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken ten behoeve van de waterhuishouding bedraagt niet meer dan 1.500 m²;
d. in aanvulling op het bepaalde sub a is per bouwperceel maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. het zwembad wordt gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van minimaal 3 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
    2. het zwembad wordt uitsluitend voor hobbymatig gebruik benut;
    3. de oppervlakte van het zwembad bedraagt maximaal 50 $m^2$;
e. in aanvulling op het bepaalde sub a is per bouwperceel maximaal 1 overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. het zwembad is uitsluitend toegestaan in hoofd- en bijgebouwen;
    2. het zwembad wordt uitsluitend voor hobbymatig gebruik benut;
    3. de oppervlakte van het zwembad bedraagt maximaal 50 $m^2$;
f. de bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,3 meter onder peil, met dien verstande dat een voorziening ten behoeve van de waterhuishouding tot maximaal 6 meter onder peil gebouwd wordt.

## 7.4 Bestaande maatvoering

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van met vergunning tot stand gekomen bouwwerken, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

## 7.5 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.3 sub f voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;

b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

# Artikel 8 Algemene gebruiksregels

## 8.1 Strijdig gebruik

Onder verboden gebruik wordt in elk geval verstaan:

a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal onderhoud, gebruik en beheer;
b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan als stallings- en/of opslagplaats voor normaal onderhoud, gebruik en beheer;
c. een gebruik van gronden voor het beproeven van motorvoertuigen alsmede voor de beoefening van de motorsport en de modelvliegsport en voor het racen of crossen van motorvoertuigen;
d. een gebruik van gronden als kleinschalig kampeerterrein;
e. een gebruik van gronden en bouwwerken voor inrichtingen als bedoeld in artikel 2.1 van het Besluit Omgevingsrecht;
f. een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van een gebruik voor (detail)handel zoals uitdrukkelijk toegestaan ingevolge het bepaalde in deze regels;
g. het gebruik van permanente bewoning voor gebouwen, niet zijnde een woning;
h. het gebruik van gronden ten behoeve van evenementen.

# Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

## 9.1 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere regel van deze regels afgeweken kan worden, kan het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan ten behoeve van:

a. het afwijken van de in de regels voorgeschreven maatvoering met uitzondering van bouwhoogten, goothoogten en oppervlaktes met maximaal 10%;
b. het afwijken van de aangeduide bouwgrenzen indien een meetverschil of onnauwkeurigheid op de verbeelding ten opzichte van de feitelijke situatie daartoe aanleiding geeft, met dien verstande dat de afwijking maximaal 5 meter bedraagt;
c. de in sub a en b genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## 9.2 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan teneinde als nevenactiviteit bij een woning bed & breakfast voorzieningen toe te staan, mits:

a. bed & breakfast plaats vindt in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen;
b. de gebruiksruimte voor bed & breakfast maximaal 100 m² bedraagt, met een maximum van 4 bedden;
c. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
d. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt.

# Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

## 10.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten aanzien van:

a. het afwijken van de aangeduide bestemmingsgrenzen indien een meetverschil of onnauwkeurigheid op de verbeelding ten opzichte van de feitelijke situatie daartoe aanleiding geeft, met dien verstande dat de afwijking maximaal 5 meter bedraagt;
b. het aanpassen van opgenomen regels in de voorgaande artikelen, waarbij wordt verwezen naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van het plan, worden gewijzigd.

## Artikel 11 Algemene procedureregels

Bij toepassing van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

# Artikel 12 Overige regels

## 12.1 Wettelijke regelingen

Indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, worden deze regelingen gelezen zoals deze luiden op het moment van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders is bepaald.

## 12.2 Parkeren en laden en lossen

a. Indien een omgevingsvergunning nodig is voor het afwijken van dit bestemmingsplan ten behoeve van wijziging van gebruik of uitbreiding van een bouwwerk;

wordt, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op onder het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort conform de Nota Parkeernormen Gemeente Borne (Bijlage 2) en hierop volgende Nota's inzake parkeren voor zover het een toename van het aantal parkeerplaatsen betreft;

b. indien een omgevingsvergunning nodig is voor het afwijken van dit bestemmingsplan ten behoeve van wijziging van gebruik of uitbreiding van een bouwwerk;

wordt, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, in voldoende mate in de behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort conform de Richtlijn voor het akoestisch bewust ontwerpen en uitvoeren van laad- en loslocaties en Luchtkwaliteit en vormgeving van laad- en loslocaties van de CROW en hierop volgende publicaties;

c. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en b:
    1. indien het voldoen aan die regels voor bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
    2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.
d. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning gemotiveerd afwijken van het bepaalde onder a en b ten aanzien van de richtlijnen van de CROW-publicatie 317, Richtlijn voor het akoestisch bewust ontwerpen en uitvoeren van laad- en loslocaties, Luchtkwaliteit en vormgeving van laad- en loslocaties van de CROW en hierop volgende publicaties.

# Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

## Artikel 13 Overgangsrecht

### 13.1 Overgangsrecht 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, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig krachtens een omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;

c. Het eerste lid 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 overgangsbepaling van dat plan.

### 13.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond 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 het eerste lid, 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 het eerste lid, 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.

d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan , daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

## Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Schoolstraat 2.

© Gemeente Borne

Bezoekadres: Rheineplein 1, 7622 DG Borne
Postadres: Postbus 200, 7620 AE Borne

www.borne.nl

GEMEENTE BORNE