

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	9
Artikel 3	Gemengd - 1	9
3.1	Algemeen	9
3.2	Bouwregels	10
3.3	Nadere eisen	12
3.4	Afwijken van de bouwregels	12
3.5	Specifieke gebruiksregels	13
3.6	Afwijken van de gebruiksregels	14
3.7	Wijzigingsbevoegdheid	15
Artikel 4	Waarde - Archeologie 3	17
4.1	Bestemmingsomschrijving	17
4.2	Bouwregels	17
4.3	Afwijking van de bouwregels	17
4.4	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	17
4.5	Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk	19
4.6	Wijzigingsbevoegdheid	20
Artikel 5	Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle elementen	21
5.1	Bestemmingsomschrijving	21
5.2	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden	21
Artikel 6	Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle ensembles	23
6.1	Bestemmingsomschrijving	23
6.2	Nadere eis	23
Artikel 7	Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle gebieden	24
7.1	Bestemmingsomschrijving	24
7.2	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	24
Artikel 8	Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen	26
8.1	Bestemmingsomschrijving	26
8.2	Middelhoge waarde	26
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	28
Artikel 9	Anti-dubbeltelbepaling	28
Artikel 10	Algemene bouwregels	29
10.1	Afwijkende maatvoering	29
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	30
11.1	Gebiedsaanduidingen	30
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	31

Artikel 12	Overgangsrecht.....	31
12.1	Overgangsrecht bouwwerken.....	31
12.2	Overgangsrecht gebruik.....	31
Artikel 13	Slotregel	32

Bijlagen bij de regels:

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2: Bedrijvenlijst

Bijlage 3: Rapport en kaarten Cultuurhistorie

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Landelijk gebied, herziening Borne 1-1a;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1948.BGS000BP0042017P-VG01, met de bijbehorende regels (en bijlagen);

1.3 aan huis verbonden bedrijf:

een bedrijf, gericht op het beroepsmatig verlenen van diensten en zorg of het uitoefenen van (ambachtelijke) bedrijvigheid door middel van handwerk, die door zijn beperkte omvang, door de gebruiker van een woning in die woning of bij die woning kan worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie overeenkomt (inclusief kinderopvang voor maximaal 6 niet-eigen kinderen);

1.4 aan huis verbonden beroep:

het uitoefenen van een beroep dan wel het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief-, juridisch-, medisch-, therapeutisch-, kunstzinnig-, ontwerptechnisch- of uiterlijke verzorgingsgebied, c.q. een naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen activiteit, dat door zijn beperkte omvang in of vanuit een woning, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

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 archeologische waarden:

cultuurhistorische waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigd;

1.8 ander bouwwerk:

bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

1.10 bebouwingsconcentratie:

een op de verbeelding als zodanig aangegeven kernrand, bebouwingslint of bebouwingscluster met een historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebied- en niet-buitengebiedfuncties;

1.11 bed & breakfast

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan een beperkt aantal personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.12 bedrijf:

een (dienstverlenend) bedrijf of instelling, inclusief de daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van opslag- en administratie;

1.13 bedrijfsactiviteiten:

handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf;

1.14 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 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;

1.18 bijgebouw:

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen niet als hoofdgebouw kan worden aangemerkt;

een bijgebouw wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk in de zin van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;

1.19 boerderij:

een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten, die samen een geïntegreerde eenheid (bouwkenmerk waarbij woon- en stalgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn) vormen;

1.20 boerderijsplitsing:

het - binnen de bestaande (hoofd)bouwmassa - opdelen van een boerderij(gebouw), in maximaal 2 woningen;

1.21 bouwen:

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

1.22 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, niet zijnde de ruimte onder de kap;

1.24 bouwmassa:

een complex van aaneengebouwde bouwwerken

1.25 bouwperceel:

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

1.26 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.27 bouwvlak:

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

1.28 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;

1.29 cultuurhistorische waarden en kenmerken:

waarden en kenmerken van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden;

1.30 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan degene die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.31 gebouw:

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

1.32 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, afmetingen, functie of ligging als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.33 landschappelijke inpassing:

het inpassen van een gebouw of een gebruik in het landschap, waarbij afstemming plaatsvindt op de context van het landschap door middel van de architectuur van het gebouw en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting;

1.34 omgevingsvergunning:

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

1.35 ondergeschikte detailhandel:

detailhandel als activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswerwend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de volgens het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De detailhandelsactiviteit is van zulke beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft;

1.36 ondergeschikte horeca:

een horecavoorziening, gericht op het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse, bereide etenswaren, binnen een bestemming waarvan de hoofdfunctie een andere dan horeca is, waarvan door de vorm en omvang duidelijk herkenbaar is dat de horecavoorziening slechts een ondergeschikt onderdeel is van en voortkomt uit de hoofdfunctie en niet is gericht op het aantrekken van bezoekers; het houden van bijeenkomsten van persoonlijke aard zoals feesten en partijen niet is toegestaan;

1.37 ondersteunende horeca:

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de hoofdfunctie een andere dan horeca is maar waar men uitsluitend ten dienste van c.q. ter ondersteuning van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren;

1.38 overkapping/ carport:

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

1.39 overtollige bebouwing:

bebouwing die niet in gebruik is ten behoeve van de hoofdfunctie en/of de nevenactiviteit of, in het geval van functiewijziging, bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe hoofdfunctie;

1.40 routegebonden horeca:

horeca, ondergeschikt aan de ter plaatse positief bestemde hoofdfunctie, in de vorm van kleinschalige rustpunten met bijvoorbeeld een terras waar koffie, thee, frisdranken, zwak-alcoholische dranken en kleine versnaperingen verkrijgbaar zijn;

1.41 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam) prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.42 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken;

1.43 verhard:

een verharding, bestaande uit baksteen, tegels, beton en/of asfalt, alsmede daarmee vergelijkbare vaste/gesloten materialen;

1.44 vloeroppervlak(te):

de totale bebouwde oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt;

1.45 voorgevel

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, indien een gebouw met meerdere gevels naar de weg is toegekeerd wordt de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel van een gebouw aangemerkt als voorgevel.

1.46 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn, evenwijdig aan de as van de weg waaraan gebouwd wordt, op een afstand van de weg die:

- gelijk is aan de in de regels voorgeschreven afstand van gebouwen uit de as van de weg op het betreffende bouwperceel;
- gelijk is aan de afstand van bestaande gebouwen tot de as van de weg op het betreffende bouwperceel, indien die afstand kleiner is dan de in de regels voorgeschreven afstand;

1.47 water:

alle water dat zichtbaar (oppervlaktewater) aanwezig is in bijvoorbeeld waterlopen, poelen, vijvers, meren en zeeën, of onzichtbaar (grondwater) aanwezig is zoals freatisch grondwater direct beneden het maaiveld;

1.48 waterhuishoudkundige doeleinden:

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d. en waterhuishoudkundige voorzieningen;

1.49 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals infiltratiekratten, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen, dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen, gemalen en inlaten;

1.50 watergang:

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde waterloop;

1.51 werk:

een constructie, geen gebouw of bouwwerk zijnde;

1.52 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.53 woning/ wooneenheid:

een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten, in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend geschikt en bestemd voor de huisvesting van maximaal één huishouden;

1.54 (woon)boerderij:

een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten, die samen een geïntegreerde eenheid (bouwkenmerk waarbij woon- en bedrijfsgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn) vormen;

1.55 zijdelingse perceelsgrens:

de perceelsgrens, die parallel aan de zijgevel van het hoofdgebouw ligt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

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

2.2 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 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;

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 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;

2.6 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;

2.7 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;

2.8 ondergeschikte bouwdelen:

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding maximaal 1 m bedraagt.

2.9 peil

- voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang van het perceel onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het perceel;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Gemengd - 1

3.1 Algemeen

3.1.1 Algemeen

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - bedrijf 1';
- b. wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - wonen 1';
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische waarden;
- d. doeleinden van openbaar nut;
- e. onverharde paden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- h. ontsluitingswegen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen.

een en ander met bijbehorende voorzieningen zoals tuinen en erven en overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

3.1.2 nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 3.1.1:

a Bedrijven

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - bedrijf 1' zijn uitsluitend bestemd voor;

- a. voorzieningen ten behoeve van een bedrijf in de vorm van een atelier/cursusruimte met dien verstande dat geen (bedrijfs)woningen zijn toegestaan;
- b. detailhandelsfunctie conform navolgend opgenomen bepalingen;
- c. kantoorfunctie conform navolgend opgenomen bepalingen;

detailhandel

- a. ten dienste van het bedrijf is ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen toegestaan;
- b. de totale vloeroppervlakte aan ondergeschikte detailhandel mag niet meer bedragen dan 10% van de totale bebouwde bedrijfsoppervlakte met een maximum van 50 m²;
- c. de activiteit vindt uitsluitend plaats in de aanwezige gebouwen. Nieuwbouw ten behoeve van de functie is niet toegestaan.

Kantoor

Voor kantoren geldt het volgende:

- a. uitsluitend zijn onzelfstandige kantoren als onderdeel van een ter plaatse gevestigd bedrijf toegestaan;

b Wonen

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - wonen 1' zijn bestemd voor;

- a. wonen, met dien verstande dat ter plaatse maximaal één woning is toegestaan;
- b. een aan huis verbonden beroep;
- c. een aan huis verbonden bedrijf, uitsluitend na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 3.6.2;
- d. bed en breakfast conform navolgend opgenomen bepaling;

Bed en breakfast

Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een bed en breakfast logeren mag als onderschikte activiteit in de woning worden uitgeoefend, mits het gebruik beperkt blijft tot 25% van het vloeroppervlak van de begane grond van het hoofdgebouw met een maximum van 50 m².

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

3.2.2 Bebouwde oppervlakte

De bebouwde oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - bedrijf 1' mag niet meer bedragen dan 334 m².

3.2.3 Bedrijfsgebouwen

Voor de bedrijfsgebouwen geldt dat de activiteiten dienen plaats te vinden binnen de aanwezige bestaande bebouwing.

3.2.4 Woningen

Voor woningen geldt het volgende

- a. de goothoogte bedraagt maximaal 5,5 m;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m;
- c. de inhoud van de woning bedraagt maximaal 600 m³;
- d. de dakhelling bedraagt minimaal 12°;
- e. de afstand tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 5m.

3.2.5 Bijgebouwen

Voor bijgebouwen geldt het volgende:

- a. Bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - wonen 1'
- b. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte per woning bedraagt maximaal 100 m²;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3m;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 m;
- e. de bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevel of het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gesitueerd;
- f. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot het hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 m;
- g. de afstand tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 5 m.

3.2.6 Andere bouwwerken binnen bouwvlak

Voor andere bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - wonen 1' gelden de volgende bepalingen:

a. antennes:

1. de bouwhoogte van antennes mag niet meer bedragen dan 12 meter;
2. de antennes hebben ten tijde van de tervisielegging met een grotere hoogte hebben, worden geacht te voldoen aan het plan, maar mogen niet worden vergroot;
3. antennes mogen niet worden gesitueerd vóór voor de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan;
4. antennes dienen te worden gesitueerd op of aan de woning dan wel op een afstand van ten hoogste 15 meter van de woning;

b. overkapping:

1. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 5 meter;
2. een overkapping mag geen grotere oppervlakte hebben 30 m²;
3. een overkapping moet volledig los staan van andere bebouwing op het bouwperceel;
4. een overkapping mag niet zijn voorzien van dichte of halfopen wanden, onafhankelijk van het soort materiaal waarvan een wand kan worden gevormd;
5. van de overige andere bouwwerken mag de bouwhoogte maximaal 2 meter bedragen, met uitzondering van lichtmasten, die maximaal 6 meter mogen bedragen en erfafscheidingen, voor zover gelegen voor de voorgevel van de woning: deze mogen niet hoger zijn dan 1 meter.

Voor andere bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - bedrijf 1' gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van een erfafscheiding bedraagt maximaal:

1. 1 m vóór de voorgevelrooilijn;
2. 2 m achter de voorgevelrooilijn;

b. de bouwhoogte van antennes mag niet meer bedragen dan 12 m, met dien verstande dat:

1. antennes niet mogen worden gesitueerd voor de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan;
2. antennes dienen te worden gesitueerd op of aan de woning dan wel op een afstand van maximaal 15 m van de woning;

c. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 m;

d. de bouwhoogte van een overige andere bouwwerken bedraagt maximaal 2 m;

3.2.7 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan in de vorm van de bouw van een kelderruimte onder de (bedrijfs)woning, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de kelderruimte is alleen bedoeld voor huishoudelijke doeleinden;
- b. de kelderruimte mag slechts één bouwlaag bestaan en alleen worden aangebracht onder de woning;
- c. de kelderruimte moet worden aangebracht binnen de contouren van de buitengevels van de woning;
- d. de inhoud van de kelder behoort niet tot de inhoud van de woning en wordt ook niet meegerekend bij 3.2.4 onder c.

3.2.8 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en andere bouwwerken, gebouwd krachtens een vergunning, het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering en/of oppervlaktes en/of situering van gebouwen en andere bouwwerken, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - wonen 1';
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. voorzieningen voor de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing en ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing, een en ander op basis van een door de aanvrager over te leggen landschappelijk inpassingsplan.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Toepassingsbereik

Navolgende bepalingen bij 3.4 zijn uitsluitend van toepassing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - wonen 1'.

3.4.2 Omgevingsvergunning ten behoeve van de afstand tussen bijgebouw en hoofdgebouw

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.5 onder f teneinde de voorgeschreven afstand te vergroten tot maximaal 25 meter, mits de ruimtelijke eenheid van de bebouwing niet onevenredig wordt geschaad.

3.4.3 Omgevingsvergunning vergroting oppervlakte bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.5 onder b teneinde de toegestane maximale oppervlakte bijgebouwen te kunnen vergroten, mits voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt; hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. indien sprake is van sloop van voormalige legale bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van bijgebouwen worden toegestaan van 100 m², vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de (voormalige) bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 200 m²;
- b. sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden is niet toegestaan.

3.4.4 Omgevingsvergunning verkleinen afstand tot grens bestemming

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.4 onder e teneinde een kleinere afstand tot een grens van het 'bestemmingsvlak' toe te staan voor het bouwen van bijgebouwen, mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen:

- a. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- b. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

3.4.5 *Omgevingsvergunning hoogte bijgebouwen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.5 onder c en d, teneinde de toegestane goot- en/of bouwhoogte te verhogen met 2 m, mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen:

- a. de grotere goot- en/of bouwhoogte is stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar;
- b. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

3.5 **Specifieke gebruiksregels**

3.5.1 *Strijdig gebruik 'specifieke vorm van gemengd - wonen 1'*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - wonen 1' geldt dat onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, in ieder geval wordt begrepen:

- a. gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. gebruik van gronden en/of opstallen voor een aan huis verbonden bedrijf;
- c. gebruik van grond in de open lucht als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten (buitenopslag).

3.5.2 *Strijdig gebruik 'specifieke vorm van gemengd - bedrijf 1'*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - bedrijf 1' geldt dat onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en achter de voorgevelrooilijn van het dichtst bij de weg gelegen gebouw;
- b. detailhandel, behoudens het bepaalde in 3.1.2 onder a;
- c. voor (ondersteunende) horeca;
- d. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;
- e. woondoeleinden;
- f. een aan huis verbonden bedrijf;
- g. een seksinrichting;
- h. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- i. risicovolle inrichtingen;
- j. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10-6 risicocontour hebben die het bestemmingsvlak overschrijdt.

3.5.3 *Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

Het gebruik en het (doen) laten gebruiken van de voor bedrijfsdoeleinden aangewezen gronden conform de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - bedrijf 1' is alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing, conform het inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels, binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van het plan is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Toepassingsbereik

Navolgende bepalingen zijn uitsluitend van toepassing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - wonen 1'.

3.6.2 Omgevingsvergunning aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde in 3.5.1 onder b teneinde een aan huis verbonden bedrijf toe te staan, mits:

- a. het ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf in gebruik te nemen bedrijfsvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de erfbouw met een maximum van 50 m², met dien verstande dat de woonfunctie primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft;
- b. het aan huis verbonden bedrijf voorkomt in de milieucategorie 1 of 2 van de in Bijlage 2 Bedrijvenlijst opgenomen bedrijfsactiviteiten of kan, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën;
- c. het gebruik geen onevenredige afbreuk veroorzaakt op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
- d. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
- e. de aard en de activiteiten van het bedrijf niet leiden tot een onevenredige afbreuk van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

3.6.3 Omgevingsvergunning bed en breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.2 onder b teneinde een bed en breakfast als nevenactiviteit bij een woning toe te staan in een bestaand bijgebouw, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de voorziening voor bed en breakfast bestaan enkel uit een slaap-/verblijfsruimte en een ruimte met de hoogstnoodzakelijke sanitaire voorzieningen;
- b. in totaal maximaal 10 bedden voor bed en breakfast geplaatst mogen worden;
- c. de eigenaar/verhuurder zekerheid verschaft dat permanente bewoning is uitgesloten;
- d. huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- e. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- g. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- h. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- j. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;

- k. op het erf nabij de bed en breakfast voorziening is voldoende ruimte beschikbaar en ingericht voor het parkeren van de voertuigen van de gebruikers van de bed en breakfast voorziening;
- l. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden.

3.6.4 *Omgevingsvergunning routegebonden horeca*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.1 teneinde als activiteit bij een woning routegebonden horeca toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen;
- b. de oppervlakte, die wordt aangewend voor routegebonden horeca mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- c. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- f. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in nabij gelegen bestemmingen beschreven waarden.

3.7 **Wijzigingsbevoegdheid**

3.7.1 *Wijziging naar andere vorm van niet-agrarisch bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - bedrijf 1' wijzigen teneinde een andere vorm van niet-agrarische bedrijvigheid toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het hergebruik dient naar aard en omvang te passen in de omgeving;
- b. voor de functie gelden de volgende specifieke bepalingen:
 - 1. detailhandel is uitsluitend in ondergeschikte en in ondersteunende vorm toegestaan, de totale vloeroppervlakte aan detailhandel mag niet meer bedragen dan 10% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 150 m²;
 - 2. de omvang van de aanduiding mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone- omgevingsvergunning groenblauwe mantel' is uitsluitend wijziging in een bedrijf dat voorkomt in de milieucategorie 1 of 2 van de in Bijlage 2 opgenomen bedrijfsactiviteiten of een bedrijf dat kan, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën;
- c. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overlegd, waarin de economische en milieukundige duurzaamheid van de voorgenomen wijziging wordt onderbouwd, waarbij in elk geval wordt aangetoond, welke bestaande gebouwen noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie;
- d. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:

1. landschappelijke inpassing: met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd beplantingsplan; het beplantingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag om wijziging;
2. verkaveling: met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
3. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het 'bouwvlak' bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
4. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
5. bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, bouwmassa en architectonische kwaliteit);
6. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
7. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
8. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- e. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

4.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken waarbij de bestaande oppervlakte of situering niet wordt vergroot of gewijzigd;
- b. bouwwerken in verband waarmee grondwerkzaamheden worden uitgevoerd over een oppervlakte van niet meer dan 250 m² en met een diepte van niet meer dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld.
- c. In geval van verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen is het bevoegd gezag altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen ten tijde van de graafwerkzaamheden ten behoeve van de bouw.

4.3 Afwijking van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2 voor bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden gelegen andere bestemming(en) indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden'
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor ondanks de activiteit (althans uitvoering van een bouw- of aanlegplan), monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al dan niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht.
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

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

4.4.1 Vergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt het diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;

- c. het vellen of rooien van diepwortelende beplanting of bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- d. het ophogen en egaliseren van gronden;
- e. het verlagen van het waterpeil;
- f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze drijven van voorwerpen in de grond;
- g. het graven, verbreden, verdiepen, dempen of anderszins herprofilen van sloten, vijvers en andere wateren;
- h. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij de grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt of graszodenteelt;
- i. het aanbrengen van ondergrondse leidingen of andere ondergrondse constructies;
- j. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
- k. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- l. het uitvoeren van grondwerk;
- m. het scheuren van grasland.

4.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. dieper reiken dan 0,3 m reiken óf dieper reiken dan 0,3 m én een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 250 m²;
- b. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits door een ter zake deskundige;
- c. het normale onderhoud, beheer en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- d. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- e. betreffen het scheuren van grasland, zoals bedoeld in 4.4.1 onder m, voor zover het scheuren van grasland plaatsvindt in het kader van wisselteelt.

4.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in 4.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Indien uit het onder b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen 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 archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 - 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 - 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die

voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

- d. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.
- e. Alvorens het bevoegd gezag beslist over de verlening van de omgevingsvergunning en de daaraan gekoppelde voorwaarden wint zij schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

4.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

4.5.1 Slopen

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen, delen van gebouwen dan wel andere bouwwerken te slopen anders dan ter uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend of ter vernieuwing van onderdelen, welke uit oogpunt van onderhoud noodzakelijk is.

4.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 4.5.1 is niet van toepassing op:

- a. sloopwerkzaamheden die het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemming van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. sloopwerkzaamheden, die op het tijdstip, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
- c. sloopwerkzaamheden, waarbij grondwerkzaamheden worden uitgevoerd over een oppervlakte van niet meer dan 250 m² en niet dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld.

4.5.3 Toelaatbaarheid

- a. De in 4.5.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien noodzakelijk voor het in de enkelbestemming toegestane gebruik van de grond, en in geval van gedeeltelijke sloop, indien door de sloopwerkzaamheden geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarde van de gronden.
- b. Het bevoegd gezag kan één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de in 4.5.1 bedoelde omgevingsvergunning:
 - 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag, rijplaten of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht.
 - 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 - 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. Alvorens het bevoegd gezag beslist over de verlening van de omgevingsvergunning en de daaraan gekoppelde voorwaarden wint zij schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

- d. Indien tijdens werken of werkzaamheden vondsten van hoge waarde worden aangetroffen, dan wordt hier terstond melding van gemaakt bij het bevoegd gezag die vervolgens in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Ligging, omvang, diepte wijzigen of verwijderen

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen door:
 - 1. de ligging van de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' te verschuiven;
 - 2. de omvang van de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' te vergroten of verkleinen;
 - 3. de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' van de verbeelding te verwijderen;
 - 4. de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' te wijzigen in de bestemming 'Waarde – Archeologie', 'Waarde-Archeologie-5' of 'Waarde – Archeologie 6' voor zover de geconstateerde aan- of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van archeologisch onderzoek, daartoe aanleiding geeft;
 - 5. de onderzoeksdiepte te wijzigen.
- b. Een verzoek tot wijziging van de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' gaat vergezeld van een rapportage van een archeologisch onderzoek dat is opgesteld dan wel uitgevoerd door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;
- c. Alvorens het plan te wijzigen wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle elementen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle elementen aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorisch waardevolle elementen.

5.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

De cultuurhistorische elementen als bedoeld in 5.1.1 betreffende de elementen die zijn opgenomen in de cultuurhistorische waarderingskaart, zoals deze is opgenomen in Bijlage 3 bij deze regels, en zijn aangeduid als landschapselement zeer hoog en/of hoog. De waardering van deze elementen is gebaseerd op het rapport Tussen Aa-dal en Rooise heide zoals dat als bijlage bij de regels is opgenomen.

5.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

5.2.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 5.2.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

5.2.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 5.2.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

5.2.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 5.2.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 5.1.1.

Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 5.2.4 de toetsingscriteria weergegeven.

5.2.4 Schema omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden
- het aanbrengen van (half)verhardingen; - het rooien of vellen van houtgewas; - afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem; - graven of dempen van sloten; - verwijderen van perceelsrandbeplanting;	de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de cultuurhistorische waarden van de landschapselementen die in de cultuurhistorische waarderingskaart als landschapselement zeer hoog en/of hoog zijn aangemerkt.

- diepwoelen en diepploegen; - het verwijderen van wegen of paden	
---	--

Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle ensembles

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle ensembles aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden.

6.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

De cultuurhistorische waarden als bedoeld in 6.1.1 betreffen de ensembles die zijn opgenomen in de cultuurhistorische waarderingskaart, zoals deze is opgenomen in Bijlage 3 bij deze regels, en zijn aangeduid als bouwkunst (ensembles) hoog en middelmatig. De waardering van deze ensembles is gebaseerd op het rapport Tussen Aa-dal en Rooise heide zoals dat als bijlage bij de regels is opgenomen.

6.2 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen gelet op het bepaalde in 6.1 nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. voorzieningen voor de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing, een en ander op basis van een door de aanvrager over te leggen landschappelijk inpassingsplan.

Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle gebieden

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle gebieden aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden.

7.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

De cultuurhistorisch waardevolle gebieden als bedoeld in 7.1.1 betreffen de gebieden die zijn opgenomen in de cultuurhistorische waarderingskaart, zoals deze is opgenomen in Bijlage 3 bij deze regels, en zijn aangeduid als cultuurlandschappen zeer hoog en hoog. De waardering van deze gebieden is gebaseerd op het rapport Tussen Aa-dal en Rooise heide zoals dat als bijlage bij de regels is opgenomen.

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

7.2.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden binnen deze bestemming zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 39.2.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

7.2.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het onder 7.2.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan reeds een aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of plaatsvinden in het kader van het normale beheer en gebruik van de gronden;
- d. die plaatsvinden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

7.2.3 Verlening

De in 7.2.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover voldaan wordt aan de criteria gesteld in 7.2.1.

7.2.4 Schema omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden
- het aanbrengen van (half-)verhardingen; - het rooien of vellen van houtgewas; - afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem; - graven of dempen van sloten; - verwijderen van perceelsrandbeplanting; - aanleggen van paden;	de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de cultuurhistorische waarden van de in 7.1 bedoelde gronden.

- wijzigen van perceels- of kavelgrenzen; - het aanbrengen van hoogopgaande beplanting anders dan het herplanten van gerooide / gevelde houtopstanden; -het verwijderen van wegen of paden.	
---	--

Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden van gebouwen.

8.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

De cultuurhistorisch waardevolle gebouwen als bedoeld in 8.1.1 betreffen de gebouwen die zijn opgenomen in de cultuurhistorische waarderingskaart, zoals deze is opgenomen in Bijlage 3, en zijn aangeduid als bouwkunst (objecten) zeer hoog, hoog en middelmatig. De waardering van deze gebouwen is gebaseerd op het rapport Tussen Aa-dal en Rooise heide zoals dat als Bijlage 3 bij de regels is opgenomen.

8.2 Middelhoge waarde

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-2' gelden de volgende regels:

8.2.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor slopen) gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-2' geheel of gedeeltelijk te slopen.

8.2.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in 8.2.1 vervatte verbod geldt niet voor sloopwerkzaamheden:

- a. ingevolge een aanschrijving van het bevoegd gezag;
- b. sloopwerkzaamheden die het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemming van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- c. sloopwerkzaamheden, die op het tijdstip, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

8.2.3 Toetsen aan aanwezige waarden

- a. De in 8.2.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de sloopwerkzaamheden geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing.
- b. De aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een deskundigenrapport dat ingaat op de cultuurhistorische waarden en de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw in relatie tot de aangevraagde vergunning.
- c. Het bevoegd kan één of meerdere voorwaarden verbinden aan de in 8.2.1 bedoelde omgevingsvergunning teneinde de cultuurhistorische waarden te beschermen.
- d. Indien het gebouw is gelegen binnen de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle ensembles mag de sloop geen onevenredige afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde van het ensemble.
- e. Alvorens het bevoegd gezag beslist over de verlening van de omgevingsvergunning en de daaraan

gekoppelde voorwaarden wint zij schriftelijk advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie omtrent de vraag:

1. of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, en
2. of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld;
3. bij het bepaalde onder 1 en 2 wordt mede de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw betrokken.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Afwijkende maatvoering

Bestaande gebouwen en andere bouwwerken, die zijn opgericht in overeenstemming met de Woningwet, maar in afwijking van dit bestemmingsplan, zijn toegestaan. Herbouw van deze bestaande gebouwen is niet toegestaan.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Gebiedsaanduidingen

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding:

- wro-zone - wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie;

gelden specifieke regels. Deze specifieke regels zijn opgenomen in de bestemming waarbinnen dit geldt.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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.

12.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

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

12.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 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 overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 Algemeen

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

12.2.2 Strijdig gebruik

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

Indien het gebruik, bedoeld in 12.2.1, 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 Uitzondering

Het bepaalde in 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 'Landelijk gebied, herziening Borne 1-1a'.