

VOORSCHRIFTEN

**Bestemmingsplan
Kleine Borne
Gemeente Schijndel**

Definitief

VERANTWOORDING

Titel : Voorschriften ontwerp bestemmingsplan
Ruimte voor Ruimte Borne
Gemeente Schijndel

Documentnummer : 194250.ehv.212.R001.V

Projectnummer : 194250

Revisie : 01

Datum : 22 april 2008

Auteur(s) : Marjolijn Nijssen, Neeltje Somers, Rick
Dusée

Email-adres : rick.dusee@grontmij.nl

Gecontroleerd : Joop Toncman

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd : Frank Jenniskens

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Zernikestraat 17
5612 HZ Eindhoven
Postbus 1265
5602 BG Eindhoven
T +31 40 265 12 11
F +31 40 244 37 97
E zuid@grontmij.nl

INHOUDSOPGAVE

PARAGRAAF I DEFINITIES 4

ARTIKEL 1	BEGRIPSBEPALINGEN.....	4
ARTIKEL 2	WIJZE VAN METEN.....	8

PARAGRAAF II BESTEMMINGEN..... 9

ARTIKEL 3	WOONDOELEINDEN	9
ARTIKEL 4	VOORTUIN	13
ARTIKEL 5	ACHTERERF.....	16
ARTIKEL 6	ACHTERTUIN.....	18
ARTIKEL 7	GROENVOORZIENINGEN	20
ARTIKEL 8	VERKEERSDOELEINDEN.....	21

PARAGRAAF III ALGEMENE BEPALINGEN 23

ARTIKEL 9	ALGEMENE GEBRUIKSBEPALINGEN	23
ARTIKEL 10	ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEPALINGEN	25
ARTIKEL 11	ALGEMENE WIJZIGINGSBEPALINGEN.....	27
ARTIKEL 12	PROCEDUREREGELS	28
ARTIKEL 13	DUBBELTELBEPALING.....	29
ARTIKEL 14	OVERGANGSBEPALINGEN	30
ARTIKEL 15	TITEL.....	32

PARAGRAAF I DEFINITIES

ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN

1. Aanbouw

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouwen onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

2. 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 een hoofdgebouw en/of het daarbij behorende bijgebouw, met behoud van de woonfunctie in ruimtelijk en visuele zin, kan worden uitgeoefend.

3. Afhankelijke woning

Een relatief zelfstandige (in de vorm van een eigen toegang en eigen woonvoorzieningen) woonvorm in een (bij)gebouw dat ten aanzien van de ligging een ruimtelijke eenheid vormt met het hoofdgebouw, maar daaraan in functioneel opzicht ondergeschikt is;

4. Algemene wet bestuursrecht

Wet van 4 juni 1992, Stb. 315, houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

5. Bebouwingsgrens

Een als zodanig op de kaart aangegeven lijn die niet door bouwwerken mag worden overschreden, behoudens de krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;

6. Bebouwingsvlak

Een op de kaart aangegeven, door bebouwingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop bouwwerken zijn toegelaten;

7. Bedrijf

Een (dienstverlenend) bedrijf of instelling, genoemd in de bij dit bestemmingsplan behorende bedrijvenlijst, inclusief de daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van opslag-, en administratie;

8. Bestemmingsplan of plan

Het bestemmingplan "Kleine Borne", bestaande uit de onder 21 bedoelde kaart en deze voorschriften;

9. Bestemmingsvlak

Een op de kaart aangegeven, met bestemmingsgrenzen omsloten vlak met een zelfde bestemming;

10. Bijgebouw

Een op zichzelf staand vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch, bouwkundig en constructief opzicht ondergeschikt is aan het op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw;

11. Bouwlaag

Een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van kelder en zolder;

12. Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

13. Bouwvlak

Een door bebouwingsgrenzen op de plankaart aangegeven oppervlak, waarbinnen volgens deze voorschriften bepaalde gebouwen mogen worden gebouwd;

14. Bouwwerk

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

15. Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; Hieronder wordt eveneens verstaan de verhuur van beeld- en geluid dragers, alsook dienstverlening op het gebied van lichamelijke verzorging.

16. Escortbedrijf

Het bedrijfsmatig – of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was – aanbieden van prostitutie die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

17. Gebouw

Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met (minimaal twee) wanden omsloten ruimte vormt;

18. Hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

19. Huishouden

Een aantal, aan elkaar door familieband of anderszins gerelateerde, personen, die gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van één woning;

20. Plan

Het Bestemmingsplan Kleine Borne van de gemeente Schijndel, vervat in een plankaart en bijbehorende verklaring met tekeningnummer 194250.ehv.211.T03 en deze voorschriften en bijbehorende bijlage(n);

21. (Plan)kaart

De plankaart van het Bestemmingsplan Kleine Borne, bestaande uit de kaart 194250.ehv.211.T03;

22. 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 erotische pornografische aard plaatsvinden of worden aangeboden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar. Onder een seksinrichting wordt niet verstaan: een sekswinkel;

23. Uitbouw

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

24. Voorgevel

De naar de openbare weg gekeerde, meest evenwijdig daaraan liggende gevel van een hoofdgebouw, of de naar de openbare weg gekeerde, meest evenwijdig daaraan liggende grens van het bebouwingsvlak waarbinnen het hoofdgebouw mag worden gebouwd.

25. Voorgevelrooilijn

De op de plankaart aangegeven voorgevelbouwgrens.

26. Weg

Verkeersweg, inclusief parkeerstroken en parkeerhavens, rijwiel- en voetpaden, alsmede bermstroken, taluds en beplantingen;

27. Wet geluidhinder

Wet van 16 februari 1979, Stb 99, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

28. Wet op de Ruimtelijke Ordening

Wet van 5 juli 1962, Stb. 286, houdende vaststelling van nieuwe voorschriften omtrent de ruimtelijke ordening zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

29. Woning

Een complex van besloten ruimten, dat, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, uitsluitend bestemd is voor de bewoning van één huishouden;

30. Zelfstandige woning

De woning welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woning en die niet aan wettelijke beperkingen is onderhevig.

ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN

Indien volgens het plan een meting moet worden verricht, dan moet de volgende wijze van meten worden toegepast:

1. Bebouwde oppervlakte

De door middel van verticale projectie op het horizontale vlak verkregen bruto-oppervlakte van een bouwwerk, waarbij ondergeschikte bouwdelen met een naar verhouding van het totaal geringe oppervlakte alsook uit- en overstekende constructiedelen met een geringere diepte dan 0,30 m, niet worden meegeteld;

2. Bebouwingspercentage

Een op de plankaart aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

3. Bouw-/nokhoogte

De hoogte vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk, met dien verstande, dat schoorstenen, liftschachten, lichtkoepels en dergelijke aan een gebouw ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing blijven;

4. Gevelbreedte

De maat, gemeten tussen de hoofdzijgevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren;

5. Goothoogte

De hoogte in meters vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

6. Inhoud

De inhoud van een bouwwerk wordt gemeten tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

7. Peil

- Voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg, is dat de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- Voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet grenst aan de weg is dat de hoogte van het afgewerkte terrein, na voltooiing van de bouw, ter plaatse van de hoofdtoegang.

PARAGRAAF II BESTEMMINGEN

ARTIKEL 3 WOONDOELEINDEN

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor woondoeleinden zijn bestemd voor het wonen.

Inrichting

2. Op de als zodanig op de kaart aangegeven gronden zijn toegelaten:
 - a. vrijstaande woningen voor zover de aanduiding W(v) op de plankaart is opgenomen;
 - b. niet voor bewoning bestemde bijgebouwen ten dienste van de bestemming, zoals garages en bergplaatsen;
 - c. praktijk- en kantoorruimte ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
 - d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming en
 - e. erven en tuinen voor zover de gronden onbebouwd blijven.

Bebouwing

3. Bij de bouw van een hoofdgebouw moeten de navolgende bepalingen in acht worden genomen:
 - a. de voorgevel van een hoofdgebouw moet in de voorgevelrooilijn van het bebouwingsvlak worden gebouwd;
 - b. er zijn twee typen vrijstaande woningen toegestaan, te weten W(v1) en W(v2) waarvoor verschillende hoogte- en oppervlaktelaten gelden (zie hiervoor de tabel op de plankaart);
 - c. op de gronden met de bestemming Woondoeleinden mag maximaal één hoofdgebouw (omvattende één woning) per bouwperceel worden opgericht;
 - d. gebouwen mogen worden onderkelderde;
4. Bij het plaatsen van een dakkapel dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:
 - a. Voor een dakkapel geplaatst op het achter- of het niet naar het openbaar gebied gekeerde dakvlak van de woning:
 - De breedte bedraagt maximaal 50% van het betreffende dakvlak van de woning, met een maximum van 3 meter;
 - De hoogte van de dakkapel bedraagt maximaal 1,50 meter;
 - De afstand tussen de bovenzijde van de dakkapel en de noklijn van de woning bedraagt minimaal 0,50 meter;

- De afstand van de voet van de dakkapel tot de goot van de woning bedraagt minimaal 0,50 meter en maximaal 1,00 meter;
 - De afstand tussen de dakkapel en de zijdelingse dakrand/woningscheiding dient minimaal 0,50 meter te bedragen;
 - Op het betreffende dakvlak mogen maximaal 2 dakkapellen worden geplaatst, waarbij de tussenruimte tussen deze dakkapellen minimaal 1,00 meter bedraagt.
- b. Voor een dakkapel geplaatst op het voor- of het naar het openbaar gebied gekeerde dakvlak van de woning;
- De dakkapel is plat afgedekt;
 - De breedte bedraagt maximaal 40% van het dakvlak van de woning, met een maximum van 2,50 meter;
 - De hoogte van de dakkapel bedraagt maximaal 1,35 meter;
 - De afstand tussen de bovenzijde van de dakkapel en de noklijn van de woning bedraagt minimaal 1,00 meter;
 - De afstand van de voet van de dakkapel tot de goot van de woning bedraagt minimaal 0,50 en maximaal 1 meter;
 - De afstand tussen de dakkapel en de zijdelingse dakrand/woningscheiding dient minimaal 1,00 meter te bedragen;
 - Op het betreffende dakvlak mag maximaal 1 dakkapel worden geplaatst.
5. Het is niet toegestaan, in afwijking van de mogelijkheden die er op grond van plankaart en/of dit artikel bestaan, om binnen de plangrenzen woningen op te richten of bestaande gebouwen te verbouwen tot woningen of een bestaande woning te splitsen in meerdere woningen.
6. Voor de bouw van bijgebouwen gelden de voorschriften zoals genoemd in artikel 5 lid 3 (Achtererf).
7. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2,00 meter bedragen.
8. voor het realiseren van parkeerplaatsen geldt dat per bouwperceel, naast een garage, twee parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd.

Gebruiksbeplanning

9. Het bepaalde in artikel 9 (Algemene gebruiksbeplanningen) is van overeenkomstige toepassing.

Vrijstellingsbepaling

10. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bouwhoogte ten behoeve van het realiseren van een dakopbouw, indien:
 - a. de dakhelling van de dakopbouw gelijk is aan de dakhelling van het oorspronkelijke dak;
 - b. de kozijnhoogte ten hoogste 0,90 meter bedraagt;
 - c. de afstand tot de zijdakrand nihil (zijwang in metselwerk) of minimaal 1,00 meter bedraagt;
 - d. de bouwhoogte niet meer dan 10,00 meter bedraagt;
 - e. de goothoogte maximaal 8,00 meter bedraagt,met dien verstande dat op de voorgevel:
 - de dakopbouw is doorgezet op alle aangebouwde woningen;
 - de profielwijziging naar het oordeel van burgemeester en wethouders leidt tot een esthetische meerwaarde;
 - de dakopbouw niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.
11. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het verbod tot vermeerdering van het aantal woningen beschreven in lid 5 van dit artikel indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - a. De toevoeging van de woning(en) aan de woningvoorraad dient te vallen binnen het maximum aantal woningen dat op basis van het woningbouwprogramma aan de woningvoorraad toegevoegd mag worden.
 - b. Bij de beslissing of van de vrijstellingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt, houden burgemeester en wethouders rekening met:
 - Het belang van de uitvoering van het plan voor de ruimtelijke ontwikkeling van Schijndel.
 - Het belang van het realiseren van de woning(en) voor de volkshuisvesting.
 - Het algemeen belang dat met het realiseren van de woning(en) gediend is.
 - De noodzaak tot realisatie van de woning(en).
 - De urgentie die aangetoond kan worden om tot realisatie van de woning(en) in een bepaalde periode te komen.
 - c. Er kunnen regels worden gesteld ter bescherming of ter vergroting van de bestaande beeldkwaliteit in de omgeving. Deze regels kunnen onder meer betrekking hebben op: de gewenste voorgevelrooilijn, de bouwhoogte, de dakhelling, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, de richting van de daknok en de kapvorm.
 - d. Er kunnen regels worden gesteld wat betreft de woningcategorie: vrijstaand, tweekapper, aaneengebouwd, gestapeld, enzovoort, welke bouwvorm zoveel mogelijk aansluit bij de mogelijkheden van dit bestemmingsplan. Afwijkingen zijn mogelijk indien zulks gewenst is voor een evenwichtig straatbeeld en indien zulks in overeenstemming te brengen is met de overige voor deze

wijzigingsbevoegdheid geldende voorwaarden en de op grond van deze wijzigingsbevoegdheid te stellen regels.

12. Het bepaalde in artikel 10 (Algemene vrijstellingsbepalingen) is van overeenkomstige toepassing.

Wijzigingsbepaling

13. Het bepaalde in artikel 11 (Algemene wijzigingsbepalingen) is van overeenkomstige toepassing.

ARTIKEL 4 VOORTUIN

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Voortuin zijn bestemd voor tuindoeleinden behorende bij een hoofdgebouw, met uitzondering van:
 - a. de gronden met de aanduiding 'water' op de plankaart, deze gronden zijn uitsluitend bestemd voor waterberging ten behoeve van de waterhuishouding.

Inrichting

2. Op de gronden met de bestemming Voortuin zijn toegelaten:
 - a. tuinen behorende bij een hoofdgebouw met bijbehorende werken zoals paden en dergelijke;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming;
 - c. uitbouwen aan de voorgevel in de vorm van een erker of een uitgebouwde entree;
 - d. greppel ten behoeve van de waterhuishouding ter plaatse van de aanduiding 'water' op de plankaart.

Bebouwing

3. De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag maximaal 1,00 meter bedragen.
4. Voor het realiseren van een overkapping boven de voordeur gelden de volgende bepalingen:
 - a. de overkapping is van een lichte constructie;
 - b. de overkapping dient plat afgedekt te zijn;
 - c. de breedte mag niet meer bedragen dan de breedte van de voordeur met eventueel zijlicht, met aan weerszijde 20 centimeter;
 - d. de diepte mag maximaal 80 centimeter bedragen.
5. Bij het oprichten van een uitbouw aan de voorgevel van een hoofdgebouw, dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:
 - a. de bouwhoogte mag maximaal 3,00 meter bedragen;
 - b. de goothoogte dient minimaal 2,00 en maximaal 3,00 meter te bedragen;
 - c. de breedte mag ten hoogste 50% van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen;
 - d. de breedte van de uitbouw in combinatie met een overkapping mag niet meer bedragen dan 75% van de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij de breedte van de uitbouw niet meer mag bedragen dan 50% van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - e. de diepte mag maximaal 1,00 meter uit de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen;
 - f. de afstand van de uitbouw tot de bestemming Verkeersdoeleinden (artikel 3) moet minimaal 1,00 meter bedragen.

6. Bij het oprichten van een uitgebouwde entree dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:
 - a. De bouwhoogte mag niet meer dan 3,00 meter bedragen;
 - b. De goothoogte dient minimaal 2,00 en maximaal 3,00 meter te bedragen;
 - c. De diepte mag maximaal 2,00 meter bedragen;
 - d. De afstand tot de bestemming Verkeersdoeleinden (artikel 1) moet minimaal 1,00 meter bedragen;
 - e. De breedte van de entree mag ten hoogste 2,50 meter bedragen;
 - f. Een uitgebouwde entree als bedoeld in dit lid is niet mogelijk in combinatie met een erker en/of overkapte entree als bedoeld in lid 5 van dit artikel.
7. Bij het oprichten van een carport of overkapping – ten behoeve van het hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrens, dienen de volgende voorschriften in acht te worden genomen:
 - a. de bouw- en goothoogte dient minimaal 2,00 en maximaal 3,00 meter te bedragen;
 - b. de carport of overkapping mag tot maximaal 1,00 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw worden opgericht;

Gebruiksbeplanning

8. Het bepaalde in artikel 9 (Algemene gebruiksbeplanningen) is van overeenkomstige toepassing.

Vrijstellingsbeplanning

9. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor een erfafscheiding, die voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. een open bouwwerk, in de vorm van een gaaswerk, met een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter, dan wel;
 - b. een halfopen bouwwerk, in de vorm van een afscheiding met een bouwhoogte van maximaal 1,00 meter, met daarboven een gaaswerk waarmee de bouwhoogte van het bouwwerk in totaliteit niet hoger is dan 2,00 meter;
 - c. de erfafscheiding dient te passen in de beeldkwaliteit van de omgeving.
10. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder 4, 5, 6, en/of 7 indien en voor zover zulks bijdraagt aan de architectonische kwaliteit van het plan.
11. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bouwhoogte van een uitbouw als bedoeld in lid 5 sub a en of b van dit artikel, mits er sprake is van een architectonische meerwaarde. Hiervoor zal advies worden ingewonnen bij de welstandscommissie. Hierbij wordt voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - a. De bouwhoogte mag maximaal 4,00 meter bedragen;

- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen.

12. Het bepaalde in artikel 10 (Algemene vrijstellingsbepalingen) is van overeenkomstige toepassing.

Wijzigingsbepaling

Het bepaalde in artikel 11 (Algemene wijzigingsbepalingen) is van overeenkomstige toepassing.

Aanlegvergunningen

13. Het is verboden op de gronden aangegeven met de aanduiding 'water' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van verhardingen;
- b. het ophogen, afgraven en egaliseren van de bodem;
- c. het diepwoelen en diepploegen van de bodem;
- d. het inrichten van gronden voor boomteelt.

Voornoemd verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- e. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- f. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- g. welke betreffen het normale onderhoud;
en
- h. indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de landschappelijke grootschaligheid;
- i. indien de werkzaamheden niet tot gevolg hebben dat de wijzigingsmogelijkheid onevenredig verminderd.

Bij het verlenen van de aanlegvergunning geldt de procedure zoals vervat in de artikelen 44 e.v. van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 5 ACHTERERF

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart aangewezen gronden voor Achtererf zijn bestemd voor en ten dienste van aan de hoofdbestemming Woondoeleinden afhankelijke doeleinden.

Inrichting

2. Op gronden met de bestemming Achtererf zijn toegelaten:
 - a. erven en tuinen behorende bij de woningen op het aangrenzende bebouwingsvlak;
 - b. andere niet voor bewoning bestemde bijgebouwen behorende tot de hoofdgebouwen op het aangrenzende bebouwingsvlak, zoals bijvoorbeeld garages en bergplaatsen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming van de in dit artikel bedoelde gronden dan wel van de gronden in het aangrenzende bebouwingsvlak.

Bebouwing

3. Bij de bouw van bijgebouwen dienen de volgende voorschriften in acht genomen te worden:
 - a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,00 meter;
 - b. de goothoogte mag niet minder dan 2,00 meter en niet meer dan 3,00 meter bedragen;
 - c. de bebouwing mag gezamenlijk een bebouwde oppervlakte beslaan van ten hoogste 40% - met een maximum van 100 m² – van het bij elk hoofdgebouw behorende gedeelte van de gronden met de in lid 1 genoemde bestemming, behoudens de gronden met aanduiding -a- waarvoor een maximaal bebouwd oppervlak geldt van 350 m²;
 - d. bij een vrijstaande woning is slechts aan één zijgevel van het hoofdgebouw bebouwing als bedoeld in dit lid (erfbebouwing) toegestaan.
4. De bebouwde oppervlakte van een onoverdekt zwembad wordt buiten beschouwing gelaten bij het maximaal te bebouwen oppervlak als bedoeld in lid 3, sub c van dit artikel, indien de bebouwde oppervlakte van het zwembad maximaal 50 m² bedraagt.
5. De bebouwde oppervlakte als bedoeld in artikel 3 lid 6 (Woondoeleinden) en artikel 4 lid 5 en 6 (Voortuin) wordt meegeteld bij de bepaling van de bebouwde oppervlakte als bedoeld in lid 3, sub c.
6. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2,00 meter bedragen.

Gebruiksbe­paling

7. Het bepaalde in artikel 9 (Algemene gebruiksbe­palingen) is van overeenkomstige toepassing.
8. Het bepaalde in artikel 10 (Algemene vrijstellingsbe­palingen) is van overeenkomstige toepassing.

Wijzigingsbe­paling

9. Het bepaalde in artikel 11 (Algemene wijzigingsbe­palingen) is van overeenkomstige toepassing.

ARTIKEL 6 ACHTERTUIN

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Achtertuin zijn bestemd voor tuindoeleinden behorende bij een woning, met uitzondering van:
 - a. de gronden aangegeven met de aanduiding 'waardevolle landschapselementen', deze gronden zijn uitsluitend bestemd voor behoud van de waardevolle landschapselementen waaronder onder meer een poel;
 - b. de gronden met de aanduiding 'water' op de plankaart, deze gronden zijn uitsluitend bestemd voor waterberging ten behoeve van de waterhuishouding.

Inrichting

2. Op de gronden met de bestemming Achtertuin zijn toegelaten:
 - a. tuinen behorende bij een hoofdgebouw met bijbehorende werken zoals paden en dergelijke;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming;
 - c. greppel ten behoeve van de waterhuishouding ter plaatse van de aanduiding 'water' op de plankaart.

Bebouwing

3. De bebouwing als bedoeld in dit artikel mag uitsluitend worden opgericht indien dit niet tot gevolg heeft dat daardoor de gronden met de bestemming Achtertuin voor meer dan 10% zijn bebouwd.
4. De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde en niet zijnde erfafscheidingen, mag maximaal 1,00 meter bedragen.
5. Een erfafscheiding dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - a. een open bouwwerk, in de vorm van een gaaswerk, met een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter, of;
 - b. een halfopen bouwwerk, in de vorm van een afscheiding met een bouwhoogte van maximaal 1,00 meter, met daarboven een gaaswerk, waarmee de bouwhoogte van het bouwwerk in totaliteit maximaal 2,00 meter bedraagt;

Gebruiksbeplanning

6. Het bepaalde in artikel 9 (Algemene gebruiksbeplanningen) is van overeenkomstige toepassing.

Vrijstellingsbeplanning

7. Het bepaalde in artikel 10 (Algemene vrijstellingsbeplanningen) is van overeenkomstige toepassing.

Wijzigingsbepaling

8. Het bepaalde in artikel 11 (Algemene wijzigingsbepalingen) is van overeenkomstige toepassing.

Aanlegvergunningen

9. Het is verboden op de gronden aangegeven met de aanduiding 'waardevolle landschapselementen' en aanduiding 'water' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
- a. het aanbrengen van verhardingen;
 - b. het ophogen, afgraven en egaliseren van de bodem;
 - c. het diepwoelen en diepploegen van de bodem;
 - d. het inrichten van gronden voor boomteelt.

Voornoemd verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- e. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- f. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- g. welke betreffen het normale onderhoud;
en
- h. indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de landschappelijke grootschaligheid;
- i. indien de werkzaamheden niet tot gevolg hebben dat de wijzigingsmogelijkheid onevenredig verminderd.

Bij het verlenen van de aanlegvergunning geldt de procedure zoals vervat in de artikelen 44 e.v. van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 7 GROENVOORZIENINGEN

Doeleindenomschrijving

1. De als zodanig op de kaart aangegeven gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen annex waterberging met de bijbehorende voorzieningen.

Inrichting

2. Op de gronden met deze bestemming zijn toegelaten:
 - a. plantsoenen, beplantingsstroken, grasvelden, paden, waterpartijen, trapvelden, hondenuitlaatplaatsen en langzaamverkeerroutes;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming waaronder begrepen speelwerktuigen, verlichtingsmasten, kunstwerken en geluidwerende voorzieningen;
 - c. voorzieningen van openbare nut.

Bebouwing

3. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,00 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van verlichtingsmasten en kunstwerken maximaal 6,00 meter mag bedragen.
4. Gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen mogen geen grotere bouwhoogte hebben dan 3,00 meter; de bebouwde oppervlakte mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m².

Gebruiksbeplating

5. Het bepaalde in artikel 9 (Algemene gebruiksbeplatingen) is van overeenkomstige toepassing.

Vrijstellingsbeplating

6. Het bepaalde in artikel 10 (Algemene vrijstellingsbeplatingen) is van overeenkomstige toepassing.

Wijzigingsbeplating

7. Het bepaalde in artikel 11 (Algemene wijzigingsbeplatingen) is van overeenkomstige toepassing.

ARTIKEL 8 VERKEERSDOELEINDEN

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor verkeersdoeleinden zijn bestemd voor doeleinden van verkeersafwikkeling voor het langzaam- en snelverkeer, dan wel voor parkeerdoeleinden alsmede voor waterberging ten behoeve van de waterhuishouding ter plaatse van de aanduiding 'water', volgens een nadere inrichting met dien verstande dat verkooppunten voor motorbrandstoffen niet zijn toegestaan.

Inrichting

2. Op de als zodanig op de kaart aangegeven gronden zijn toegelaten:
 - a. verharde wegen, behorende tot de categorieën gebiedsontsluitingswegen (≤ 50 km/h), erftoegangswegen en onverharde wegen, fiets- en voetpaden, bermen, bermsloten, greppels, inritten, aanstratingen en parkeervoorzieningen;
 - b. voorzieningen van openbaar nut;
 - c. speelvoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. hondenuitlaatvoorzieningen;
 - f. artistieke kunstwerken/objecten;
 - g. geluidwerende voorzieningen
 - h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming,een en ander met bijbehorende voorzieningen.

Bebouwing

3. De gebouwen ten dienste van de bestemming mogen een bouwhoogte hebben van maximaal 4,00 meter en een bebouwde oppervlakte van maximaal 10 m².
4. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming mag niet meer dan 4,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van wegverlichting, verkeerslichten en –borden maximaal 10,00 meter mag bedragen en de bouwhoogte van artistieke kunstwerken/objecten maximaal 6,00 meter mag bedragen.

Gebruiksbeplanning

5. Het bepaalde in artikel 9 (Algemene gebruiksbeplanningen) is van overeenkomstige toepassing.

Vrijstellingsbeplanning

6. Het bepaalde in artikel 10 (Algemene vrijstellingsbeplanningen) is van overeenkomstige toepassing.

Wijzigingsbepaling

7. Het bepaalde in artikel 11 (Algemene wijzigingsbepalingen) is van overeenkomstige toepassing.

PARAGRAAF III ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 9 ALGEMENE GEBRUIKSBEPALINGEN

1. Het is niet toegestaan bouwwerken en onbebouwde gronden binnen het plangebied te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de bestemming en voorschriften.
2. Voor (onbebouwde) gronden wordt onder niet toegestaan gebruik in ieder geval verstaan:
 - a. de opslag van bagger, grondspecie, oude en nieuwe bouwmaterialen, afval, puin, zand, grind, brandstoffen en dergelijke;
 - b. de opslag-, stort- of bergplaats van voorwerpen, stoffen of producten; al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen, (motor)voertuigen, aanhangwagens, machines of onderdelen daarvan;
 - c. het gebruik ten behoeve van handels-, detailhandel-, bedrijfs- of industriële doeleinden;
 - d. de plaatsing van toer- en stacaravans, woonwagens, tenthuisjes en soortgelijke verblijfsmiddelen;
 - e. het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen voor bewoning al dan niet als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
 - f. het verharden van de met 'waardevolle landschapselementen' aangegeven gronden en het gebruik van deze gronden als volkstuin;
 - g. het dempen van gronden met de aanduidingen 'water'; tenzij het betreft vormen van gebruik die noodzakelijk zijn ter realisering van het ingevolge de bestemmingen toegelaten gebruik of zijn aan te merken als een normaal bestanddeel van dat toegelaten gebruik, zulks onverminderd het bepaalde in de Algemene Plaatselijke Verordening.
3. Voor gebouwen en/of gronden wordt onder niet toegestaan gebruik in ieder geval verstaan het gebruik:
 - a. ten behoeve van handels-, detailhandel-, bedrijfs- of industriële doeleinden;
 - b. van niet voor woondoeleinden bestemde opstallen als zelfstandige woning;
 - c. van gronden en/of gebouwen ten behoeve van het exploiteren van een seksinrichting of een escortbedrijf;
 - d. van gronden en/of bouwwerken voor bedrijven waarop de bepalingen van het Besluit externe veiligheid van toepassing zijn.

4. Voor het gebruik van ruimten ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep gelden de volgende gebruiksbepalingen:
- a. Binnen de woning:
 - het gebruik wordt overeenkomstig de bestemming “Woondoeleinden” aangemerkt, voor zover dit gebruik ongeschikt blijft aan de woonfunctie;
 - de oppervlakte van ruimten binnen de woning ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep mag niet meer bedragen dan 25% van het bebouwde oppervlak van de woning (begane grond) met een maximum van 25 m², onder aftrek van de oppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep elders op het bouwperceel.
 - Degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.
 - b. Buiten de woning gelden – met in achtneming van de bepalingen in sub a van dit lid - de volgende gebruiksbepalingen:
 - de ruimte ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-verbonden beroep dient binnen een gebouw te zijn gesitueerd;
 - het gebouw dient geheel of gedeeltelijk binnen een afstand van 10 meter vanaf het hoofdgebouw te zijn gesitueerd;
 - buitenopslag ten behoeve van het aan huis verbonden beroep is niet toegestaan Dit geldt evenzeer voor stalling van materieel.
- Burgemeester en wethouders zijn bevoegd aanvullende voorwaarden te stellen.
5. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van de verbodsbepalingen in de diverse artikelen van het onderhavige bestemmingsplan, indien strikte toepassing van die bepaling leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
6. Een dringende reden als bedoeld in lid 5 van dit artikel, is in elk geval aanwezig indien door de voorgenomen vrijstelling, het gebruik van gronden en bouwwerken in de omgeving in onevenredige mate zal worden gestoord zonder dat door het stellen van voorwaarden of anderszins zodanige stoornis zal zijn te voorkomen.
7. Overtreding van het bepaalde in lid 1 van dit artikel is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

ARTIKEL 10 ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEPALINGEN

1. De in dit artikel genoemde vrijstellingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwen ten openbare nutte, zoals gasregelstations, pompgebouwtjes en transformatorhuisjes, met een bebouwde oppervlakte van ten hoogste 15 m² en een goothoogte van ten hoogste 3 m, mits bij de wijziging kan worden zorggedragen voor een zodanige situering van deze gebouwen, dat daarvan geen onevenredige invloed uitgaat op de omgeving.
3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 5 lid 2 sub b van deze voorschriften en toestaan dat een niet voor bewoning bestemd (bij)gebouw wordt gebruikt als afhankelijke woning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. op het betreffende perceel is op grond van de vigerende bestemming een zelfstandige woning met bijgebouw(en) ten dienste van die woning, toegestaan;
 - b. de afhankelijke woning wordt gebouwd op hetzelfde perceel als de woning;
 - c. het gebruik van het (bij)gebouw als afhankelijke woning is nodig vanuit het oogpunt van een aantoonbare noodzaak tot mantelzorg;
 - d. de afhankelijke woning dient te voldoen aan de volgende bepalingen:
 - onverminderd de bepalingen in de toepasselijke bestemming, mag de afhankelijke woning een oppervlakte hebben van maximaal 80 m²;
 - de goothoogte bedraagt maximaal 3 meter;
 - de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 meter.
 - e. door het gebruik van een (bij)gebouw als afhankelijke woning mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in het geding zijnde belangen van omwonenden, waaronder begrepen (agrarische) bedrijven
 - f. burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen.

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het afwijken van de in dit artikel voorgeschreven maten met ten hoogste 10%. Deze vrijstellingsbevoegdheid wordt slechts verleend indien:
 - a. dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat;
 - b. deze om esthetische en/of bouwtechnische redenen noodzakelijk is en;
 - c. het toepasselijke bestemmingsplanvoorschrift zelf geen mogelijkheid tot vrijstelling biedt.

ARTIKEL 11 ALGEMENE WIJZIGINGSBEPALINGEN

1. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening teneinde overschrijdingen van de op de plankaart aangegeven begrenzingen toe te staan, mits:
 - a. de plantoelichting in acht wordt genomen;
 - b. de overschrijding niet meer bedraagt dan 5 m.

ARTIKEL 12 PROCEDUREREGELS

Vrijstelling

1. Bij het verlenen van vrijstelling nemen burgemeester en wethouders de volgende regels in acht:
 - a. Het ontwerp besluit ligt met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende 6 weken ter gemeentesecretarie ter inzage.
 - b. Van de ter inzage legging wordt tevoren kennis gegeven in één of meer dag- of nieuws- of huis-aan-huisbladen die in de gemeente verspreid worden en voorts op de gebruikelijke wijze.
 - c. De kennisgeving houdt mededeling in van de mogelijkheid voor belanghebbenden om zienswijzen tegen het ontwerpbesluit naar voren te brengen bij burgemeester en wethouders gedurende de termijn van ter inzage legging.
 - d. Burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Wijziging

2. Op de voorbereiding van besluiten tot wijziging van dit plan is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

ARTIKEL 13 DUBBELTELBEPALING

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht, indien daardoor een bestaand bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel, hetzij niet langer zou blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

ARTIKEL 14 OVERGANGSBEPALINGEN

Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

1. Bouwwerken, gebouwd conform een verleende bouwvergunning ex artikel 40 Woningwet, welke bestaan op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan, dan wel mogen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde en verkregen bouwvergunning ingevolge artikel 40 van de Woningwet en die afwijken van het plan wanneer dit van kracht wordt, mogen, mits de bestaande afwijking naar de aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd;
 - b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit worden herbouwd mits de bouwvergunning binnen 2 jaar na de calamiteit is aangevraagd.
2. Bouwwerken binnen de bestemming Woondoeleinden, Achtererf, Voortuin en/of Achtertuin, gebouwd conform een verleende bouwvergunning ex artikel 40 van de Woningwet, welke bestaan ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan, dan wel mogen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde en verkregen bouwvergunning ex artikel 40 van de Woningwet en die afwijken van dit plan, worden geacht te voldoen aan het plan.
3. Behoudens het bepaalde in lid 2 van dit artikel, wordt voor bouwwerken, gebouwd conform een verleende bouwvergunning ex artikel 40 van de Woningwet, welke bestaan op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan, dan wel mogen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde en verkregen bouwvergunning ingevolge artikel 40 van de Woningwet, geacht vrijstelling te zijn verleend, tenzij in het toepasselijke artikel daarover iets anders is bepaald.

Vrijstellingsbepaling

4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 van dit artikel, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid 1 toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

Overgangsbepalingen ten aanzien van gebruik

5. Het gebruik van de gronden en/of opstallen dat strijdig is met het plan op het tijdstip waarop het plan van kracht wordt mag worden gehandhaafd, tenzij het betreft een gebruik dat reeds in strijd was met de in het vorige bestemmingsplan aangewezen bestemming, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

6. Het bepaalde in lid 1 en 5 is niet van toepassing, indien tegen de strijdigheid juridische stappen zijn ondernomen en voor zover deze juridische maatregelen, hetzij vòòr hetzij na het onherroepelijk worden van het plan, rechtskracht verkrijgen.
7. Wijziging van het met het plan strijdig gebruik van de gronden en/of de opstallen is verboden, tenzij de wijziging het gebruik in overeenstemming brengt met het plan.
8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het in lid 7 vervatte verbod, met dien verstande dat voor een verandering van het gebruik, dat minder strijdig is met het geldende plan, geen dringende reden tot weigering van de gevraagde vrijstelling wordt geacht aanwezig te zijn.
9. Overtreding van het bepaalde in lid 7 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

ARTIKEL 15 TITEL

1. Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de titel:
"Bestemmingsplan Kleine Borne".

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....