

bestemmingsplan

Bedrijventerrein-Woonwerklandschap



REGELS

Gemeente Scherpenzeel

IMRO idn: NL.IMRO.0279.BP2018bedrijfwoonw-vg01
Status: vastgesteld
Datum: 27 juni 2019

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	15
Artikel 3	Bedrijf - Woonwerklandschap	15
Artikel 4	Bedrijventerrein	19
Artikel 5	Tuin	23
Artikel 6	Verkeer	24
Artikel 7	Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)	25
Artikel 8	Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag)	28
Hoofdstuk 3	Algemene regels	31
Artikel 9	Anti - dubbeltelregel	31
Artikel 10	Algemene bouwregels	32
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	33
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	34
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	35
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	36
Artikel 15	Algemene procedureregels	37
Artikel 16	Overige regels	38
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	39
Artikel 17	Overgangsrecht	39
Artikel 18	Slotregel	40

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein-woonwerklandschap' met identificatienummer NL.IMRO.0279.BP2018bedrijfwoonw-vg01 van de gemeente Scherpenzeel.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 afhaalpunt:

een detailhandelsvestiging dat op gezette tijden geopend is, waar goederen die op afstand zijn aangekocht kunnen worden uitgetest, uitgesteld, opgeslagen en/of opgehaald.

1.6 archeologische verwachting:

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden.

1.7 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden.

1.8 bebouwing:

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

1.9 bebouwingspercentage:

een in de verbeelding of regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogst mag worden bebouwd.

1.10 bedrijf:

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

1.11 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

1.12 bedrijfsvloeroppervlak:

het vloeroppervlak van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

1.13 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor het huisvesten van één afzonderlijk huishouden, waarvan huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw en/of terrein.

1.14 begane grond:

de natuurlijke oppervlakte van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging, alsmede dat gedeelte van een gebouw dat met die oppervlakte gelijk is. Is er sprake van hoogteverschillen in het terrein, dan geldt: de hoogte van het hoogst gelegen aangrenzend maaiveld.

1.15 bestand:

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bijgebouw:

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat bouwkundig of architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.19 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.21 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder, dakopbouw of setback.

1.22 bouwperceel:

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

1.23 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak:

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

1.25 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.26 coffeeshop:

een horecabedrijf, waarin uitsluitend alcoholvrije dranken en eventueel kleine eetwaren worden verstrekt voor gebruik ter plaatse en waar softdrugs worden verstrekt voor gebruik ter plaatse of gebruik elders.

1.27 CROW publicatie parkeercijfers - basis voor parkeernormeringen

richtlijnen met betrekking tot de parkeernormen voor diverse functies opgesteld door het Nationale Kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

1.28 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop, te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan diegenen die, die goederen kopen resp. huren, voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder worden tevens afhaalpunten verstaan.

1.29 detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel die vanwege de aard en omvang van de gevoerde artikelen een relatief groot oppervlakte nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, banden, boten, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen.

1.30 gebouw:

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

1.31 gelijke hoogte:

een hoogteverschil per vloer of balklaag van maximaal 2,00 m (gemeten op het laagste punt).

1.32 geluidszoneringsplichtige inrichting:

een inrichting bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone als bedoeld in die wet moet worden vastgesteld.

1.33 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.34 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.35 huishouden:

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

1.36 kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto, toercaravans, vouwwagens, campers of huifkarren;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 2.1 lid 1a van de Wabo een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is, een en ander voor zover genoemde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.37 kantine:

een drink- en eetgelegenheid die zich bevindt bij bedrijven, scholen, sportvoorzieningen of andere instanties en die ondergeschikt is aan en uitsluitend ten dienste staat van de hoofdfunctie.

1.38 kantoor:

een ruimte die door haar aard, indeling en inrichting is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijke administratieve aard ten behoeve van derden.

1.39 maaiveld:

bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft.

1.40 mantelzorg:

langdurige, intensieve niet georganiseerde zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak door één of meer leden uit diens directe dan wel sociale omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie.

1.41 nutsvoorziening:

een bouwwerk of andere voorziening ten dienste van het openbaar energietransport dan wel de telecommunicatie of andere openbare nutsvoorziening, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuisje en een verdeelstation.

1.42 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven maaiveld is gelegen.

1.43 onderkomen(s):

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.44 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.45 peil:

- a. voor een gebouw op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een gebouw op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld
- c. voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld.

1.46 risicovolle inrichting:

een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (BRZO'99) of het Vuurwerkbesluit.

1.47 seksinrichting:

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

1.48 stedenbouwkundig beeld:

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte.

1.49 voorgevel:

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt.

1.50 voorgevelrooilijn:

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

1.51 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen en inlaten.

1.52 weg:

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen kunstwerken, zoals bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.53 woning/wooneenheid:

een complex van ruimten krachtens aard en indeling geschikt of bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.54 zolder:

ruimte in een gebouw die hoofdzakelijk is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht geen deel uitmaakt van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.2 het bebouwingspercentage:

het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd. Voor zover op de kaart bouwgrenzen zijn aangegeven wordt het bebouwingspercentage berekend over het gebied binnen de bouwgrenzen.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig 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 boeiboord 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 scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

de buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren gemeten grootste afstand.

2.8 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.9 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.

2.10 ondergeschikte bouwwerken:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, balustrades, relingen en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1,50 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Woonwerklandschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Woonwerklandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven van categorie 1 en 2, die zijn opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten 1 en 2, met uitzondering van:
 1. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 2. risicovolle inrichtingen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen', een (bedrijfs)woning;
- c. nutsvoorzieningen,

met de daarbij behorende:

1. tuinen, erven en terreinen;
2. parkeervoorzieningen;
3. groenvoorzieningen;
4. waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op of in de voor 'Bedrijf - Woonwerklandschap' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen ten behoeve van de in artikel 3.1 genoemde bestemming;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen', één (bedrijfs)woning;
- c. gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut;
- d. de daarbij behorende bijgebouwen;
- e. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwwak';
- b. een (bedrijfs)woning mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- c. het bouwwak mag per bouwperceel voor maximaal 60% worden bebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' het aangeduide percentage als maximum geldt;
- d. de voorgevel van een gebouw wordt geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- e. de goot- en bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer bedragen dan is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)';
- f. de afstand tussen twee gebouwen dient, voor zover niet aaneen gebouwd, minimaal 2,00 m te bedragen;

- g. de afstand van gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 1,00 meter te bedragen.

3.2.3 Aan-, uit- en bijgebouwen bij (bedrijfs)woningen

Voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen bij een (bedrijfs)woning gelden de volgende regels:

- a. aan-, uit- en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ze dienen te worden gebouwd achter de voorgevelrooilijn van de (bedrijfs)woning;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen per bouwperceel mag maximaal 50 m² bedragen;
- c. het bouwperceel mag voor maximaal 60% worden bebouwd, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage', waar het bouwperceel tot maximaal het aangeduide percentage mag worden bebouwd;
- d. de goot- en bouwhoogte van aan-, uit- en bijgebouwen mogen niet meer dan respectievelijk 3,00 en 5,00 m bedragen.

3.2.4 Erkers bij (bedrijfs)woningen

Voor het bouwen van erkers bij een (bedrijfs)woning gelden de volgende regels:

- a. per hoofdgebouw is ten hoogste één erker, een hoekerker dan wel een erker voor de voorgevel van het hoofdgebouw, toegestaan;
- b. de diepte uit de betreffende gevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1,50 m bedragen, met dien verstande dat ten minste een strook met een diepte van 2,00 m voor de erker onbebouwd dient te blijven en de afstand tot één van de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1,00 m dient te bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
- d. de breedte mag niet meer dan 2/3 van de voorgevelbreedte van de het hoofdgebouw bedragen, tot een maximale breedte van 5,00 m;
- e. het bepaalde in artikel 3.2.3 onder c. is tevens van toepassing;
- f. het bepaalde in artikel 3.2.3 onder d. is tevens van toepassing.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3,00 m bedragen, met uitzondering van:
 - 1. erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 m mag bedragen en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2,00 m mag bedragen;
 - 2. luifels, vlaggen- en andere masten, waarvan de bouwhoogte maximaal 5,00 m mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van de bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan;
- d. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.

3.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 3.3.1 genoemde onderwerpen voor het stellen van nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeerssituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwen buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder a voor het gedeeltelijk buiten het bouwvlak bouwen van gebouwen, niet zijnde bijgebouwen, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak maximaal 10% van de oppervlakte van het bouwvlak mag bedragen;
- b. de afstand tot de perceelsgrens niet minder dan 2,00 mag bedragen;
- c. de goot- en bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer mag bedragen dan aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)';
- d. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:
 1. het straat- en bebouwingbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de milieusituatie;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- b. detailhandel, met uitzondering van productie gebonden ondergeschikte detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, bewerkt, verwerkt of gemonteerd tot maximaal 10% van de brutovloeroppervlakte, met een maximum van 100 m², met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- c. verkoop van motorbrandstoffen (incl lpg);
- d. horeca;
- e. het gebruik van gronden voor de voorgevelrooilijn voor buitenopslag;
- f. zelfstandig kantoor.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf - Woonwerklandschap' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits:

- a. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;
- b. uit onderzoek naar geluidhinder, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geurhinder en hinder van

bedrijfsactiviteiten of overig noodzakelijk geachte onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor de nieuwe functie;

- c. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt beïnvloed;
- d. er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
- e. aansluiting wordt gezocht bij de regels voor de bestemming 'Wonen' zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' met identificatienummer NL.IMRO.0279.BP2012Bedrijventer-vg01, aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Scherpenzeel d.d. 27 juni 2013.

Artikel 4 Bedrijventerrein

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1', bedrijven van categorie 2 en 3.1 die zijn opgenomen in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten categorie 2 en 3.1;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 2', bedrijven van categorie 2 die zijn opgenomen in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten categorie 2 en 3.1;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', een (zelfstandig) kantoor;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', een bedrijfswoning;
- e. openbare nutsvoorzieningen,

met de daarbij behorende:

1. erven en terreinen;
2. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
3. groenvoorzieningen;
4. waterhuishoudkundige voorzieningen.

met uitzondering van:

1. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
2. risicovolle inrichtingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op of in de voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen ten behoeve van de in artikel 4.1 genoemde bestemming;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', één bedrijfswoning;
- c. de daarbij behorende bijgebouwen;
- d. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak';
- b. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. het bouwlak mag per bouwperceel voor maximaal 50% worden bebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' het aangeduide percentage als maximum geldt;
- d. de voorgevel van een gebouw wordt geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- e. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw, geen bedrijfswoning zijnde, mag niet meer

- bedragen dan is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- f. de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning mogen niet meer bedragen dan is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)';
- g. de afstand tussen twee gebouwen dient, voor zover niet aaneen gebouwd, minimaal 2,00 m te bedragen;
- h. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 1,00 meter te bedragen.

4.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. aan-, uit- en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ze dienen te worden gebouwd achter de voorgevelrooilijn van de (bedrijfs)woning;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen per bouwperceel mag maximaal 50 m² bedragen;
- c. het bouwperceel mag voor maximaal 50% worden bebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' het aangeduide percentage als maximum geldt;
- d. de goot- en bouwhoogte van aan-, uit- en bijgebouwen mogen niet meer dan respectievelijk 3,00 en 5,00 m bedragen.

4.2.4 Erkers bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van erkers bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. per hoofdgebouw is ten hoogste één erker, een hoekerker dan wel een erker voor de voorgevel van het hoofdgebouw, toegestaan;
- b. de diepte uit de betreffende gevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1,50 m bedragen, met dien verstande dat ten minste een strook met een diepte van 2,00 m voor de erker onbebouwd dient te blijven en de afstand tot één van de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1,00 m dient te bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
- d. de breedte mag niet meer dan 2/3 van de voorgevelbreedte van de het hoofdgebouw bedragen, tot een maximale breedte van 5,00 m;
- e. het bepaalde in artikel 4.2.3 onder c. is tevens van toepassing;
- f. het bepaalde in artikel 4.2.3 onder d. is tevens van toepassing.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3,00 m bedragen, met uitzondering van:
 1. erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 m mag bedragen en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2,00 m mag bedragen;
 2. luifels, vlaggen- en andere masten, waarvan de bouwhoogte maximaal 5,00 m mag bedragen;
 3. silo's waarvan de bouwhoogte maximaal 15,00 m mag bedragen.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van de bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan;
- d. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.

4.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 4.3.1 genoemde onderwerpen voor het stellen van nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeerssituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van een hoger bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder c en toestaan dat het bouwvlak voor maximaal 80% wordt bebouwd, met dien verstande dat:

- a. op eigen terrein kan (blijven) worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte;
- b. er dient te worden voorzien in een goede ruimtelijke inpassing op het perceel;
- c. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:
 - 1. het straat- en bebouwingbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de milieusituatie;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van een grotere bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder e en een grotere bouwhoogte toestaan van maximaal 12,00 m, met dien verstande dat:

- a. op eigen terrein kan (blijven) worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte;
- b. er dient te worden voorzien in een goede ruimtelijke inpassing op het perceel;
- c. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:
 - 1. het straat- en bebouwingbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de milieusituatie;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- b. detailhandel, met uitzondering van:
 1. ondergeschikte detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, bewerkt, verwerkt of gemonteerd tot maximaal 10% van de brutovloeroppervlakte, met een maximum van 500 m²;
 2. bestaande detailhandel in caravans, auto's, trailers en campers;
- c. verkoop van motorbrandstoffen (incl lpg);
- d. horeca, anders dan in de vorm van een kantine;
- e. het gebruik van gronden voor de voorgevelrooilijn voor buitenopslag;
- f. zelfstandig kantoor, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'kantoor'.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van volumineuze detailhandel

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.5.1 onder b. ten behoeve van volumineuze detailhandel, met dien verstande dat:

- a. de detailhandelsvestiging niet mag leiden tot overlast voor de omgeving, waaronder wordt verstaan overlast veroorzaakt door de publieks- of verkeersaantrekkende werking van de activiteit;
- b. de normale afwikkeling van het verkeer niet door de verkeersaantrekkende werking van de activiteit mag worden belemmerd;
- c. in de met de activiteit samenhangende parkeerbehoefte op eigen terrein dient te worden voorzien.

4.6.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een zelfstandig kantoor

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.5.1 onder f. ten behoeve van een zelfstandig kantoor, met dien verstande dat:

- a. het kantoor niet mag leiden tot overlast voor de omgeving, waaronder wordt verstaan overlast veroorzaakt door de publieks- of verkeersaantrekkende werking van de activiteit;
- b. de normale afwikkeling van het verkeer niet door de verkeersaantrekkende werking van de activiteit mag worden belemmerd;
- c. in de met de activiteit samenhangende parkeerbehoefte op eigen terrein dient te worden voorzien.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. erkers aansluitend aan (bedrijfs)woningen;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, in de vorm van erfafscheidingen.

5.2.2 Erkers

Voor het bouwen van erkers als bedoeld in artikel 5.2.1 gelden de volgende regels:

- a. per hoofdgebouw is ten hoogste één erker, een hoekerker dan wel een erker voor de voorgevel van het hoofdgebouw, toegestaan;
- b. de diepte uit de betreffende gevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1,50 m bedragen, met dien verstande dat ten minste een strook met een diepte van 2,00 m voor de erker onbebouwd dient te blijven en de afstand tot één zijdelingse perceelsgrens minimaal 1,00 m dient te bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
- d. de breedte mag niet meer dan 2/3 van de voorgevelbreedte van de woning bedragen, tot een maximale breedte van 5,00 m;
- e. het bouwperceel mag voor maximaal 50% worden bebouwd.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 m bedragen en daarachter maximaal 2,00 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 2,00 m bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwhoogte erfafscheidingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.3 onder a en toestaan dat een erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn hoger mag zijn dan 1,00 m, met dien verstande dat bouwhoogte niet meer dan 2,00 m mag bedragen.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden;
- b. groenvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. evenementen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. ondergeschikte gebouwen, ten behoeve van de in artikel 10.1 genoemde bestemming, zoalsabri's, telefooncellen en nutsvoorzieningen;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw mag niet meer dan 50 m³ bedragen;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3,00 m.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3,00 m bedragen, met uitzondering van licht- en andere masten, informatieborden, verkeerstekens en -regelininstallaties, waarvan de bouwhoogte maximaal 10,00 m mag bedragen.

Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse verwachte archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

7.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van artikel 7.2.1 mag worden gebouwd ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en) mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
- b. bouwwerken en de fundering, waaronder begrepen paalfunderingen, niet dieper liggen dan 0,30 m beneden het maaiveld;
- c. het grondoppervlak per bouwwerk ten hoogste 250 m² bedraagt.
- d. het grondoppervlak van het bouwwerk groter is als 250 m² en ter vervanging dient van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen en diepte van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 7.2 met inachtneming van de volgende regels:

- a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. de omgevingsvergunning zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning blijktens archeologisch onderzoek en/of advies van een archeologisch deskundige van het bevoegd gezag heeft aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarde niet onevenredig (kunnen) worden geschaad;
 2. de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft aangetoond dat de grond waarop het bouwplan betrekking heeft aantoonbaar geroerd is tot beneden het te verwachten archeologische niveau door de bestaande c.q. voormalige niet historische bebouwing of andere handelingen een en ander ter beoordeling van een archeologisch deskundige namens het bevoegde gezag;
 3. op basis van archeologisch onderzoek en/of advies van een archeologisch deskundige namens het bevoegd gezag moet zijn aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden beperkt door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
 - het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen inclusief bijbehorende rapportage;

- begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige inclusief bijbehorende rapportage.

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

7.4.1 Vergunning

Het is verboden om of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken (groter dan 250 m²), geen bouwwerken zijn of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 m, waaronder ook worden gerekend het woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
- b. het aanleggen van houtopstanden;
- c. het rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 7.4.1 geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van normaal onderhoud, beheer en gebruik;
- b. het vervangen van bestaande riolering en andere ondergrondse kabels en leidingen, indien de afmetingen en horizontale en verticale ligging van de leidingen niet veranderen;
- c. het verrichten van archeologisch onderzoek door een deskundig archeoloog;
- d. het verrichten van werken en werkzaamheden waarvoor met inachtneming van het bepaalde in dit artikel al eerder een omgevingsvergunning is verleend.

7.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 7.4.1 wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen inclusief bijbehorende rapportage;
- c. begeleiding van de werkzaamheden door een archeologisch deskundige inclusief bijbehorende rapportage.

7.4.4 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van haar archeologisch deskundige.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

7.5.1 Wijzigen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening dit plan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van onderzoek is aangetoond dat de in artikel 7.1 genoemde waarden geheel of gedeeltelijk niet meer aanwezig zijn, dan wel het niet meer noodzakelijk wordt geacht deze waarden te beschermen;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 8 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag)

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag)" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse verwachte archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag)' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

8.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van artikel 8.2.1 mag worden gebouwd ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en) mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
- b. bouwwerken en de fundering, waaronder begrepen paalfunderingen, niet dieper liggen dan 0,30 m beneden het maaiveld;
- c. het grondoppervlak per bouwwerk ten hoogste 10.000 m² bedraagt.
- d. het grondoppervlak van het bouwwerk groter is als 10.000 m² en ter vervanging dient van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen en diepte van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 8.2 met inachtneming van de volgende regels:

- a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. de omgevingsvergunning zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning blijktens archeologisch onderzoek en/of advies van een archeologisch deskundige van het bevoegd gezag heeft aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarde niet onevenredig (kunnen) worden geschaad;
 2. de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft aangetoond dat de grond waarop het bouwplan betrekking heeft aantoonbaar geroerd is tot beneden het te verwachten archeologische niveau door de bestaande c.q. voormalige niet historische bebouwing of andere handelingen een en ander ter beoordeling van een archeologisch deskundige namens het bevoegde gezag;
 3. op basis van archeologisch onderzoek en/of advies van een archeologisch deskundige namens het bevoegd gezag moet zijn aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden beperkt door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
 - het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen inclusief bijbehorende rapportage;

- begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige inclusief bijbehorende rapportage.

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

8.4.1 Vergunning

Het is verboden om of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken (groter dan 10.000 m²), geen bouwwerken zijn of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 m, waaronder ook worden gerekend het woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
- b. het aanleggen van houtopstanden;
- c. het rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 8.4.1 geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van normaal onderhoud, beheer en gebruik;
- b. het vervangen van bestaande riolering en andere ondergrondse kabels en leidingen, indien de afmetingen en horizontale en verticale ligging van de leidingen niet veranderen;
- c. het verrichten van archeologisch onderzoek door een deskundig archeoloog;
- d. het verrichten van werken en werkzaamheden waarvoor met inachtneming van het bepaalde in dit artikel al eerder een omgevingsvergunning is verleend.

8.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 8.4.1 wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen inclusief bijbehorende rapportage;
- c. begeleiding van de werkzaamheden door een archeologisch deskundige inclusief bijbehorende rapportage.

8.4.4 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van haar archeologisch deskundige.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

8.5.1 Wijzigen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag)'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening dit plan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van onderzoek is aangetoond dat de in artikel 8.1 genoemde waarden geheel of gedeeltelijk niet meer aanwezig zijn, dan wel het niet meer noodzakelijk wordt geacht deze waarden te beschermen;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag)' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige waarden, aanpassing behoeft.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti - dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwwlak';
- b. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan de toegestane oppervlakte van bouwwerken boven peil;
- c. de ondergrondse bouwdiepte mag maximaal 4,00 m onder peil bedragen;
- d. voor het overige blijven de bouwregels van de betreffende bestemmingen van toepassing. Dit betekent bijvoorbeeld dat de inhoud van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking wordt genomen bij het bepalen van de maximale inhoud van gebouwen.

10.2 Bestaande afstanden en maten

10.2.1 Bestaande grotere maten

Indien afstanden tot, goot- en bouwhoogten en inhoud van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens een verleende vergunning, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

10.2.2 Bestaande kleinere maten

In die gevallen dat afstanden tot, goot- en bouwhoogten en inhoud van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens een verleende vergunning, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

10.2.3 (Her)oprichting van gebouwen

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 10.2.1 en 10.2.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit bestemmingsplan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

11.2 Strijdig gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- b. stand- of ligplaats van onderkomens;
- c. zelfstandige bewoning, waar het betreft vrijstaande bijgebouwen;
- d. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- e. seksinrichting.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 milieuzone - beschermingsgebied grondwater

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - beschermingszone grondwater' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Hier gelden vanwege het ter plaatse aanwezige intrekgebied en de boringsvrije zone, naast de regels van dit plan, de regels die zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Afwijken van de bestemmingsplanregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsplanregels:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdruk regelstations, wachthuisjes, telefooncellen, bewaarplaatsen van huisvuilcontainers en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de oppervlakte niet meer dan 30 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3,00 m mag bedragen;
- b. indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer dan 5,00 m bedragen;
- c. voor afwijkingen van regels, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
- d. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een bouwhoogte van 20,00 m;
- e. ten behoeve van het bouwen van masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie, al of niet op of aan gebouwen of andere bouwwerk en, tot vanaf peil een hoogte van 40,00 meter, waarbij als voorwaarde kan worden gesteld dat gebruik dient te worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie of andere bestaande hoge objecten, zoals hoge gebouwen, lichtmasten of hoogspanningsmasten, indien deze aanwezig zijn binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie;
- f. ten behoeve van de realisering van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw in de vorm van een tijdelijke woonunit, zoals een portacabin of container, met dien verstande dat:
 1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
 2. op het perceel al een woning aanwezig is;
 3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
 4. per woning gelijktijdig maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
 5. de mantelzorgvoorziening is bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;
 6. de oppervlakte van de tijdelijke woonunit maximaal 60 m² mag bedragen;
 7. indien de bij het verlenen van de vergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is, stelt de houder van de vergunning het bevoegd gezag daarvan binnen drie maanden schriftelijk in kennis, waarop het bevoegd gezag de vergunning intrekt indien vorenbedoelde noodzaak niet meer bestaat.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, voor zover daaraan behoefte bestaat en zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt, de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen te wijzigen zodanig, dat:

- a. de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot, en
- b. geen van de grenzen met meer dan 10,00 meter wordt verschoven.

Artikel 15 Algemene procedureregels

Bij het stellen van nadere eisen, worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerp-besluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende zes weken voor belanghebbenden ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent de aanvraag of het ontwerpbesluit kunnen indienen bij burgemeester en wethouders;
- d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 16 Overige regels

16.1 Parkeergelegenheid

Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een gebruiksverandering worden in ieder geval de volgende regels in acht genomen:

- a. indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft moeten, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen parkeerplaatsen zijn aangebracht op eigen terrein volgens de richtlijn zoals deze is opgenomen in de CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (8 augustus 2012) - basis voor parkeernormeringen en in Bijlage 3 bij de regels
- b. bij huur- en koopwoningen wordt, in gevallen dat de bovengrens van de CROW-parkeerrichtlijn lager is dan 2, de bovengrens verhoogd tot 2 parkeerplaatsen per woning;
- c. gerealiseerde voorzieningen als bedoeld onder a dienen na de realisering in stand te worden gehouden.

16.2 Afwijken van de parkeerregels

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 16.1 onder a:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub a 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.

17.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a 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 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein-woonwerklandschap'.