

Bestemmingsplan

- Regels -

Vierzinnen Scherpenzeel

Gemeente Scherpenzeel

BESTEMMINGSPLAN

- Regels -

Vierzinnen Scherpenzeel

Gemeente Scherpenzeel

IDN-nummer: NL.IMRO.0279.BP2021Vierzinnen-vg01

Status: vastgesteld

Datum: 9 juni 2022



Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Tuin	11
Artikel 4	Wonen	12
Artikel 5	Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag)	16
Hoofdstuk 3	Algemene regels	19
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 8	Algemene bouwregels	21
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	22
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	23
Artikel 11	Parkeergelegenheid	24
Artikel 12	Algemene procedure regels	25
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	27
Artikel 13	Overgangsrecht	27
Artikel 14	Slotregel	28

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Vierzinnen Scherpenzeel' met identificatienummer NL.IMRO.0279.BP2021Vierzinnen-vg01 van de gemeente Scherpenzeel;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

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 afhankelijkewoonruimte

een onderdeel van het hoofdgebouw of aangebouwd bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest.

1.6 bebouwing

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

1.7 bedrijf aan huis

het door de bewoner van de woning in beperkte omvang en ondergeschikt aan de woonfunctie bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. uitvoeren van geheel of overwegend handmatige ambachtelijke bedrijvigheid, niet zijnde detailhandel, behoudens beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.8 beroep aan huis

het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte onderschikte omvang in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.9 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.12 bouwen

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

1.13 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.14 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;

1.15 bouwperceel

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

1.16 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak

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

1.18 bouwwerk

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

1.19 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;

1.20 gebouw

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

1.21 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;

1.22 huishouden

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

1.23 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.

1.24 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.25 overkapping

een ander bouwwerk, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

1.26 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;

1.27 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.

1.28 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;

1.29 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;

1.30 voorgevelrooilijn

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

1.31 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;

1.32 woning/wooneenheid

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

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 met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 de goothoogte van een bouwwerk

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



2.6 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.7 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.8 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;

2.9 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.10 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;

2.11 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, balkons, relingen en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1,50 m;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. wegen en paden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3.2.2 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.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwhoogte erfafscheidingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2 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 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, inclusief bijbehorende zorgverlening;
 - b. beroep aan huis, overeenkomstig het bepaalde in 4.5.2;
 - c. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. speelvoorzieningen;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. waterpartijen, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- h. tuinen, erven en terreinen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

- a. woningen;
- b. bij woningen behorende bijgebouwen;
- c. overige gebouwen, ten behoeve van de in 4.1 genoemde bestemming, zoalsabri's, telefooncellen en nutsvoorzieningen;
- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van de in 4.1 genoemde bestemming.

4.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. woningen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- d. de goot- en bouwhoogte van woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte';
- e. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mag uitsluitend worden gebouwd in de bouwwijze 'gestapeld'.

4.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. aan-, uit- en bijgebouwen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ze dienen te worden gebouwd achter de voorgevelrooilijn;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen voor zover gesitueerd buiten de gronden waar ingevolge 4.2.2 woningen mogen worden gebouwd, mag niet meer bedragen dan 150 m².
- c. de goothoogte van aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,50 m;
- d. de bouwhoogte van aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5,00 m;
- e. Indien de zijdelingse perceelsgrens grenst aan een openbare weg of een openbare groenvoorziening mag de afstand van aan-, uit- en bijgebouwen tot die perceelsgrens niet minder bedragen dan 1,00 m;

4.2.4 Overige gebouwen

Voor het bouwen van overige gebouwen als bedoeld in 4.2.1 sub c gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag maximaal 3,00 m en de bouwhoogte mag maximaal 5,00 m bedragen;
- b. de oppervlakte van een gebouw mag maximaal 15 m² bedragen.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen 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 5,00 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Onderwerpen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan;
- c. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- d. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;
- e. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.

4.3.2 Toepassingscriteria

De in 4.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeerssituatie;
- c. een goede parkeerbalans;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van omliggende waarden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwhoogte aan-, uit- en bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 4.2.3 sub d en toestaan dat de maximale bouwhoogte van aan-, uit- en bijgebouwen hoger mag zijn dan 5,00 m, met dien verstande dat bouwhoogte niet meer dan 6,00 m mag bedragen.

4.4.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van oppervlakte aan-, uit- en bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 4.2.3 sub b en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten de gronden waar ingevolge 4.2.2 woningen mogen worden gebouwd, meer mag zijn dan 150 m², met dien verstande dat deze oppervlakte niet meer dan 200 m² mag bedragen. Een en ander mits dit passend is vanuit het oogpunt van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeerssituatie;
- c. een goede parkeerbalans;
- d. de milieusituatie;

- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van omliggende waarden.

4.4.3 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwhoogte erfafscheidingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 4.2.5 sub a onder 1 en 4.2.5 sub a onder 2 en toestaan dat een erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn en/of in de zijtuin hoger mag zijn dan 1,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2,00 m mag bedragen.

4.4.4 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van situering overkappingen en carports

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 4.2.5 sub a onder 3 en toestaan dat een carport of overkapping wordt gebouwd op minder dan 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn, mits:

- a. de afstand van de carport of overkapping tot de voorgevelrooilijn minimaal 1,00 m bedraagt;
- b. de situering van de carport of overkapping inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig oogpunt;
- c. de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad.

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 bewonen van vrijstaande gebouwen, niet zijnde woningen;
- b. bedrijf aan huis;
- c. seksinrichtingen;
- d. coffeeshops.

4.5.2 Beroep aan huis

Een aan huis verbonden beroep als bedoeld in 4.1 sub b is toegestaan in een deel van de woning en/of de daarbij bijbehorende aan-, uit- en bijgebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik van een deel van de woning en/of de bijbehorende aan-, uit- en bijgebouwen ten behoeve van een activiteit mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de buurt;
- b. er mag geen sprake zijn van een inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer;
- c. detailhandel is niet toegestaan;
- d. de te gebruiken oppervlakte ten behoeve van een beroep aan huis mag niet meer bedragen dan 50 m² van de totale bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen;
- e. de activiteit mag niet leiden tot overlast voor de woonomgeving, waaronder wordt verstaan geluidsoverlast, stankoverlast, gevaar, dan wel overlast veroorzaakt door de publieks- of verkeersaantrekkende werking van de activiteit;
- f. de normale afwikkeling van het verkeer mag niet door de verkeersaantrekkende werking van de activiteit worden belemmerd;
- g. in de met de activiteit samenhangende parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden voorzien;
- h. de woonfunctie van de woning waar de activiteit plaatsvindt dient te worden gehandhaafd;
- i. de uitoefenaar van de activiteit dient zelf woonachtig te zijn in de woning op het perceel waar de activiteit plaatsvindt.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 4.5.1 sub b ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, met dien verstande dat:

- a. de te gebruiken oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m² van de totale bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende aan-, uit- en bijgebouwen;
- b. het gebruik zowel naar aard als voor wat betreft de visuele aspecten ervan met het woonkarakter in overeenstemming dient te zijn;
- c. detailhandel niet is toegestaan;
- d. de activiteit niet mag leiden tot overlast voor de woonomgeving, waaronder wordt verstaan geluidsoverlast, stankoverlast, gevaar, dan wel overlast veroorzaakt door de publieks- of verkeersaantrekkende werking van de activiteit;
- e. er geen bedrijfsmatige opslag in de openlucht mag plaatsvinden;
- f. de normale afwikkeling van het verkeer niet door de verkeersaantrekkende werking van de activiteit mag worden belemmerd;
- g. in de met de activiteit samenhangende parkeerbehoefte op eigen terrein dient te worden voorzien;
- h. de woonfunctie van de woning waar de activiteit plaatsvindt dient te worden gehandhaafd;
- i. de uitoefenaar van de activiteit zelf woonachtig dient te zijn in de woning op het perceel waar de activiteit plaatsvindt.

Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag)

5.1 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.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van 5.2.1 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 dan 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;

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 5.2 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 blijkt 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.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 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.

5.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 5.4.1 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.

5.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.4.1 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.

5.4.4 Advies

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

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 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 5.1 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 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Afwijken van de bestemmingsregels

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 blijkende 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

1. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
2. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan de toegestane oppervlakte van bouwwerken boven peil;
3. de ondergrondse bouwdiepte mag maximaal 4,00 m onder peil bedragen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 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).

9.2 Strijdig gebruik

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

1. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
2. stand- of ligplaats van onderkomens;
3. zelfstandige bewoning, waar het betreft vrijstaande bijgebouwen (het gebruik van afhankelijke woonruimten voor mantelzorg hieronder niet begrepen);
4. 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;
5. seksinrichting.

Artikel 10 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 11 Parkeergelegenheid

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

1. 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 meest recente CROW publicatie - basis voor parkeernormeringen en in bijlage 1 bij de regels;
2. 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;
3. gerealiseerde voorzieningen als bedoeld onder 1. dienen na de realisering in stand te worden gehouden.

11.1 Afwijken van de parkeerregels

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het eerste lid onder artikel 11.1:

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

Artikel 12 Algemene procedure regels

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

1. het ontwerp-besluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende zes weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
2. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
3. 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;
4. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
5. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits:

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

13.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 13.1.1 met maximaal 10%.

13.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 13.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 Algemeen

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

13.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 13.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

13.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 13.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

13.2.4 Strijd met voorheen geldend bestemmingsplan

Het bepaalde in 13.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Vierzinnen Scherpenzeel.

