

# Regels

# Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan

het bestemmingsplan 'Hopeseweg 10' van de gemeente Scherpenzeel;

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0279.BP2020Hopeseweg10-vg01 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 aan huis verbonden bedrijf

een bedrijf dat in of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en dat krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is;

### 1.6 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, (para)medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

### 1.7 agrarisch bedrijf

een veehouderij, akkerbouw- of tuinbouwbedrijf - niet zijnde een boomkwekerij, een productieboomgaard, een glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerijbedrijf of een gebruiksgerichte paardenhouderij;

### 1.8 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

### 1.9 archeologisch deskundige

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke en als zodanig geregistreerde deskundige op het gebied van archeologisch onderzoek, in het bezit van een opgravingsbevoegdheid;

### 1.10 archeologische onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt;

### 1.11 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden;

### 1.12 bebouwing

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

### 1.13 bedrijfsgebouw

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

#### **1.14 bedrijfswoning**

een woning op een terrein, kennelijk slechts bestemd voor de huisvesting van een persoon (en diens/haar gezin of naar de aard daarmee gelijk te stellen samenlevingsvorm) wiens huisvesting daar, met het oog op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is;

#### **1.15 bestaande bebouwing**

bebouwing die bestaat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

#### **1.16 bestaand gebruik**

gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

#### **1.17 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak

#### **1.18 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

#### **1.19 bijgebouw**

een niet voor bewoning bestemd gebouw, dat een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat door de maatvoering onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw;

#### **1.20 boomkwekerij**

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van beplantingsgewassen zoals bos- en haagplantsoen, laan- en parkbomen, vruchtbomen, rozenstruiken, sierconiferen en overige sierheesters een en ander in de vorm van volle grondsteelt dan wel containerteelt, uitgezonderd snijheesterkwekerijen;

#### **1.21 bouwen**

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

#### **1.22 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak

#### **1.23 bouwperceel**

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

#### **1.24 bouwperceelsgrens**

de grens van een bouwperceel;

#### **1.25 bouwvlak**

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

#### **1.26 bouwwerk**

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

#### **1.27 cultuurhistorische waarden**

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik, dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

#### **1.28 CROW publicatie - basis voor parkeernormeringen**

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

#### **1.29 dagrecreatie**

vormen van recreatie, die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf;

### **1.30 detailhandel**

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

### **1.31 extensieve dagrecreatie**

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie;

### **1.32 gebouw**

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

### **1.33 gebruiksgericte paardenhouderij**

een paardenhouderij waar het gebruik van paarden voorop staat, dat wil zeggen ten behoeve van recreatie en sport, niet zijnde een manege;

### **1.34 geomorfologische waarde**

de waarde van de samenhang van de verschijningsvorm van het aardoppervlak met de wijze van zijn ontstaan;

### **1.35 glastuinbouwbedrijf**

een bedrijf dat (overwegend) is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen door gebruik te maken van kassen (staand glas);

### **1.36 hoofdgebouw**

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een bouwperceel en, indien meer gebouwen op het bouwperceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkste is

### **1.37 intensieve veehouderij**

een agrarisch bedrijf of deel van een agrarisch bedrijf waar tenminste 250 m<sup>2</sup> aan bedrijfsvloeroppervlakte aanwezig is dat gebruikt wordt als veehouderij volgens de wet Milieubeheer voor het houden van vee, pluimvee en nertsen, waarbij het houden van vee geheel of nagenoeg geheel plaatsvindt in gebouwen; als intensieve veehouderij wordt niet aangemerkt het biologisch houden van dieren conform een regeling krachtens artikel 2 van de Landbouwkwaliteitswet en het houden van melkrundervee, schapen of paarden;

### **1.38 inwoning**

iemand die inwoont in een woning en daarbij gebruikt maakt van gemeenschappelijke of eigen voorzieningen. Er wordt gebruik gemaakt van één gezamenlijke toegang.

### **1.39 inzetbare sloopmeters**

een oppervlakte aan sloopmeters die door de gemeente Scherpenzeel en/of een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld is bepaald, conform de regeling voor het omzetten van sloopmeters naar inzetbare sloopmeters zoals genoemd in hoofdstuk 5 van dit functieveranderingsbeleid, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 13 april 2017, met inbegrip van nadien vastgestelde wijzigingen daarvan; gebouwen die niet daadwerkelijk worden gesloopt, maar die worden hergebruikt in het kader van de toepassing van het functieveranderingsbeleid, tellen mee bij het bepalen van de oppervlakte aan inzetbare sloopmeters

### **1.40 kampeermiddel**

een tent, tentwagen, toercaravan, stacaravan of kampeerauto;

### **1.41 kelder**

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer van datzelfde gebouw waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven het peil is gelegen;

### **1.42 landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige**

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake landschaps- en / of natuurwaarden;

#### **1.43 landschappelijke waarden**

aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

#### **1.44 landschapselement**

een kleinschalig beplantingselement, zoals een bossage, houtwal, houtsingel, steilrandbeplanting, of een waterpartij;

#### **1.45 manege**

een recreatief bedrijf dat hoofdzakelijk op eigen terrein binnen of buiten een gebouw gelegenheid geeft tot het beoefenen van de paardensport en al dan niet mogelijkheden biedt voor het verblijf en de verzorging van paarden, en waarbij ondergeschikt hieraan horeca is toegestaan;

#### **1.46 mantelzorg**

langdurende zorg die wordt geboden aan ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, door personen uit diens sociale omgeving, waarbij de zorgverlening de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt, op vrijwillige, niet afdwingbare basis en buiten organisatorisch verband;

#### **1.47 mantelzorgwoning**

een tijdelijke extra woonruimte in (een aan- of uitbouw van) een woning of bijgebouw, die qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning, bestemd voor bewoning door een mantelzorgvrager of een mantelzorgverlener en waarin zich zelfstandige voorzieningen bevinden;

#### **1.48 mantelzorgwoning, tijdelijke unit**

een tijdelijke mantelzorgwoning is een mantelzorgwoning in de vorm van een tijdelijk op een perceel aanwezige unit die hetzij geheel hetzij in delen over de weg verplaatsbaar is;

#### **1.49 natuurlijke waarden**

aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen, voorkomend in dat gebied;

#### **1.50 normale onderhouds- en/of exploitatiewerkzaamheden**

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden;

#### **1.51 opslag**

opslag van goederen die naar hun aard geen regelmatige verplaatsing behoeven, zonder dat deze een bewerking ondergaan en zonder dat deze verhandeld worden;

#### **1.52 onderkomen(s)**

voor verblijf geschikte, al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, caravans en tenten;

#### **1.53 overkapping**

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

#### **1.54 paardenbak**

een paardenbak is een buitenrijbaan ten behoeve paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining.

#### **1.55 paardenhouderij**

een agrarisch bedrijf, gericht op het africhten en trainen van paarden, het bieden van stalruimte voor paarden, het geven van instructie aan derden, het trainen van paarden en uitbrengen in de sport, verhuur van diensten met behulp van paarden en de in- en verkoop van paarden;

#### **1.56 perceelgrens**

de grens van een bouwperceel;

**1.57 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;

**1.58 voorgevel**

de naar de weg vanwaar het gebouw hoofdzakelijk toegankelijk is, gekeerde gevel;

**1.59 (vloer)oppervlakte**

een situatie van bouwen en/of gebruik waarbij voor de begane grond moet worden gerekend met de oppervlakte van een bouwwerk en voor de eventuele verdiepingen met de vloeroppervlakte.

**1.60 woning**

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

**1.61 wooneenheid**

een gebouw of een deel van een gebouw, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden (inclusief het bieden van mantelzorg).

**1.62 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**

### **2.1 bebouwingspercentage**

het deel van het bouwblok uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

### **2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.3 dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.4 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.

### **2.5 de hoogte van een dakopbouw**

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw;

### **2.6 de hoogte van een kap**

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap;

### **2.7 de hoogte van een windturbine**

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

### **2.8 de inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.9 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 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

### **2.11 peil**

voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;

voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

## Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarische bedrijf;
- b. het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke waarden zoals deze tot uitdrukking komen in het reliëf, het begroeiingspatroon (houtsingels), het verkavelingspatroon, de (relatieve) openheid en/of in de kleinschaligheid, zoals deze met name tot uitdrukking komt in de verkaveling;
- c. de waterhuishouding, waaronder begrepen watergangen en voorzieningen voor het keren en beheersen van water;
- d. recreatief medegebruik in de zin van voet-, fiets- en/of ruiterspaden en ondergeschikte dagrecreatieve voorzieningen;
- e. hobbymatig weiden van paarden;

met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, - niet zijnde voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest - met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 2 m bedraagt.

#### 3.3 Afwijken van de bouwregels

##### 3.3.1 *Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in:*

- a. lid 3.2, ten behoeve van de bouw van ten hoogste 1 melk- en/of schuilstal per agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
  1. de oppervlakte per stal ten hoogste 75 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de goothoogte ten hoogste 3 m bedraagt;
  3. de bouw uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is.

##### 3.3.2 *Toelaatbaarheid*

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van het bepaalde onder 3.2.1 dient mede betrokken te worden de mate waarin de landschappelijke waarden van de betrokken gronden, zoals weergegeven in lid 3.1 kunnen worden geschaad, alsmede de mate waarin de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden kunnen worden geschaad. Indien de uitvoerbaarheid niet is aangetoond en/of de waarden, functies en/of belangen onevenredig worden geschaad vindt de onder 3.3.1 genoemde afwijkingsbevoegdheid in ieder geval geen toepassing.

#### 3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in:

- a. lid 3.1 voor gronden die feitelijk niet meer in gebruik zijn ten behoeve van een agrarisch bedrijf, voor het gebruik als tuin of erf ten behoeve van een nabijgelegen woning, met dien verstande dat:
  1. de landschappelijke en/of natuurlijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
  2. het gebruik van aangrenzende agrarische gronden niet wordt geschaad;
  3. de totale oppervlakte van woning, erf en tuin aaneengesloten ligt en niet groter is dan 1.500 m<sup>2</sup> tenzij uit een ingediend landschapsplan blijkt dat sprake is van landschappelijke inpassing en toename van de ruimtelijke kwaliteit, in welk geval de totale oppervlakte van woning, erf en tuin niet groter mag zijn dan 2.000 m<sup>2</sup>;
  4. hierop uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de woning mogen worden gebouwd.
- b. lid 3.1, ten behoeve van de uitoefening van een boomkwekerijbedrijf.

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

#### **3.5.1 Algemeen**

Het is verboden op of in de tot 'Agrarisch met waarden - Landschap' bestemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden zijnde, uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van voet-, fiets- en/of ruiterspaden of parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 150 m met uitzondering van:
  1. het aanleggen en verharderen van wegen ter ontsluiting van agrarische percelen en woonerven;
  2. het aanbrengen van kuilvoerplaten;
  3. het aanleggen van kavel- en/of koepaden.
- b. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden, met meer dan 0,30 m voor zover niet reeds toegestaan volgens een provinciale ontgrondingvergunning;
- c. het verwijderen of beschadigen van bomen en andere houtopstanden.

#### **3.5.2 Uitzondering**

- a. Het bepaalde onder 3.5.1 is niet van toepassing indien het werken en/of werkzaamheden betreft die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van rechtskracht worden van het plan, dan wel mogen worden uitgevoerd ter realisering van een omgevingsvergunning of krachtens een in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 vastgesteld Beheersplan.
- b. Het bepaalde onder 3.5.1 is niet van toepassing voor zover het een landgoed betreft als bedoeld in artikel 1, lid 3 van de Natuurschoonwet 1928 en de werken en/of werkzaamheden de rangschikking als bedoeld in het Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928 niet aantasten.

#### **3.5.3 Waarden**

De werken en/of werkzaamheden als genoemd onder 3.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de agrarische waarde en functie en/of de landschappelijke 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 verkleind.

### **3.6 Wijzigingsbevoegdheid**

#### **3.6.1 Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om:**

- a. de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' te wijzigen ten behoeve van natuurontwikkeling, mits:
  1. uitvoering wordt gegeven aan het Gebiedsplan natuur en landschap Gelderland;
  2. agrarische bedrijven daardoor niet worden gehinderd.

# Artikel 4 Wonen

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, tuinen en erven, met dien verstande dat:

- per bestemmingsvlak ten hoogste 1 vrijstaande woning is toegestaan;
- de gebouwen mogen worden gebruikt ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep;

## 4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd, met dien verstande dat:

### 4.2.1 Algemeen

Voor woningen geldt dat:

- bouwen alleen is toegestaan als vaststaat dat alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, niet zijnde een bedrijfswoning, in het plangebied, zoals aangegeven in bijlage 1 van de Bijlagen bij de regels, is gesloopt.
- de inhoud bedraagt ten hoogste 700 m<sup>3</sup>;
- de goothoogte ten hoogste 3,5 m bedraagt dan wel, indien een hogere goothoogte aanwezig is, de goothoogte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- de bouwhoogte ten hoogste 9 m bedraagt dan wel, indien een hogere bouwhoogte aanwezig is, de bouwhoogte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- de dakhelling ten minste 30° bedraagt en ten hoogste 60°, met dien verstande dat indien een afwijkende dakhelling aanwezig is, de dakhelling zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan toegestaan is;

### 4.2.2 Bijgebouwen

Voor bijgebouwen geldt dat:

- de gezamenlijke oppervlakte per woning ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de goothoogte ten hoogste 3,50 m bedraagt;
- de bouwhoogte ten hoogste 5 m bedraagt;
- de afstand tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 1 m bedraagt, tenzij het bijgebouw in de perceelgrens wordt gebouwd;
- de bijgebouwen op een afstand van ten minste 2 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de woning en het verlengde daarvan worden gebouwd en op geen grotere afstand dan 25 m ten opzichte van de woning. .

### 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:

- de bouwhoogte voor erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m mogen bedragen;
- van overige erfafscheidingen mag de bouwhoogte ten hoogste 2 m mogen bedragen;
- de bouwhoogte van palen en masten ten hoogste 8 m bedraagt;
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen ten hoogste 3,5 m bedragen.

## 4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in:

- lid 4.2.2 onder a. voor een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 150 m<sup>2</sup>, mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit en mits de architectonische en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing niet in onevenredige mate worden geschaad;
- lid 4.2.2 onder a. voor het vergroten van de totale oppervlakte aan bijgebouwen tot maximaal 300 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:
  - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap, en beeldkwaliteit en mits de architectonische en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing niet in onevenredige mate worden geschaad;
  - sprake is van vermindering (door sloop) van gebouwen conform de onderstaande tabel:

Oppervlakte bijgebouwen	Sloopeis
Tot 300 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup> inzetbare sloopmeter voor iedere 1 m <sup>2</sup> nieuwbouw

met dien verstande dat:

- uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag ook de sloopoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen;
  - cultuurhistorisch waardevolle gebouwen niet mogen worden gesloopt en niet mee tellen in de bepaling van de sloopoppervlakte;
  - de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Scherpenzeel, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;
  - verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.
- c. lid 4.2.2 onder c. voor het verhogen van de maximale bouwhoogte van bijgebouwen tot maximaal 7 meter, indien:
1. dat stedenbouwkundig inpasbaar is in de omgeving;
  2. de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad;
- d. lid 4.2.2 onder e., voor wat betreft het bouwen achter de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 8 (Algemene bouwregels) in acht wordt genomen;
- e. het bepaalde in 4.2.1 onder b. tot een totale maximale inhoudsmaat van 1.000 m<sup>3</sup>, met dien verstande dat:
1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap, en beeldkwaliteit en mits de architectonische en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing niet in onevenredige mate worden geschaad;
  2. sprake sprake is van vermindering (door sloop) van gebouwen conform de onderstaande tabel:

Inhoud woning	Sloopeis
Tot 1000 m <sup>3</sup>	1,5 m <sup>2</sup> inzetbare sloopmeters voor iedere 1 m <sup>3</sup> vergroting

met dien verstande dat:

- uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag ook de sloopoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen;
- cultuurhistorisch waardevolle gebouwen niet mogen worden gesloopt en niet mee tellen in de bepaling van de sloopoppervlakte;
- de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Scherpenzeel, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;
- verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

#### 4.4 Specifieke gebruiksregels

##### 4.4.1 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het bepaalde in lid 4.1 is alleen toegestaan indien en zolang:

- a. de te slopen bebouwing, zoals aangegeven in het in bijlage 1 van de Bijlagen bij de regels opgenomen sloopoverzicht, is gesloopt;
- b. de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschap zijn ingericht en in stand worden gehouden overeenkomstig het in bijlage 2 van de Bijlagen bij de regels opgenomen inrichtingsplan;

met uitzondering van en voor zover het gaat om het bepaalde onder b.: het eerste jaaar , na vaststelling van het bestemmingsplan, dat de gronden en bouwwerken ten behoeve van het bepaald in lid 4.1 worden gebruikt.

##### 4.4.2 Beroep aan huis en mantelzorg

- a. gebruik van een bijgebouw, ten behoeve van het uitoefenen van beroep aan huis dan wel het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;
- b. aan huis verbonden activiteiten binnen de bestemming 'Wonen' zijn toegestaan, mits:
  1. de woonfunctie blijft gehandhaafd;
  2. niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning inclusief bijgebouwen gebruikt wordt voor beroepsmatige activiteiten;
  3. de activiteiten uitsluitend mogen worden uitgeoefend door degene die zelf in de woning woonachtig is;
  4. geen overlast ontstaat voor de woonomgeving (onder overlast wordt verstaan geluidsoverlast, stankoverlast, overlast door de publieks- en of verkeersaantrekkende werking);
  5. geen detailhandel plaatsvindt;
  6. geen activiteiten plaatsvinden die vergunnings- of meldingsplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer;
- c. gebruik van vrijstaande gebouwen, niet zijnde woningen, voor bewoning is niet toegestaan.

#### 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in:

- a. sublid 4.4.1, sub b. voor een andere inrichting dan aangegeven in bijlage 2 van de Bijlagen bij de regels opgenomen inrichtingsplan, indien:
  1. dit noodzakelijk is voor een doelmatig en/of veilig gebruik van de gronden en/of van de omliggende gronden, danwel voor een goede waterhuishouding;
  2. de met het plan beoogde stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit zo min mogelijk wordt aangetast;
- b. sublid 4.4.2, sub b. ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf tot ten hoogste 50% van de vloeroppervlakte van de woning en de bijgebouwen, met dien verstande dat:
  1. de woonfunctie gehandhaafd blijft;
  2. de activiteiten uitsluitend mogen worden uitgeoefend door degene die zelf in de woning woonachtig is;
  3. geen overlast ontstaat voor de woonomgeving (onder overlast wordt verstaan: geluidsoverlast, stankoverlast, overlast door de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking);
  4. er geen detailhandel plaatsvindt;
  5. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunnings- of meldingsplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer.
- c. lid 4.1 en sublid 4.4.2, sub a. voor het bieden van mantelzorg in een bijgebouw of een tijdelijke unit, met in achtneming van het volgende:
  1. het gebruik als zelfstandige woonruimte noodzakelijk is voor het bieden van mantelzorg;
  2. het gebruik alleen toelaatbaar is voor zover het bieden van mantelzorg binnen de bestaande woning niet mogelijk of redelijk is;
  3. de omgevingsvergunning voor een bestaand vrijstaand bijgebouw slechts kan worden verleend indien er geen bouwmogelijkheden bestaan voor de realisatie van een aangebouwd bijgebouw waarin de mantelzorg kan worden geboden;
  4. er aantoonbaar behoefte aan mantelzorg bestaat in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden;
  5. de aanvrager een schriftelijk verklaring overlegt dat de omgevingsvergunning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
  6. de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik kan worden genomen niet meer bedraagt dan 75 m<sup>2</sup> en is beperkt tot één bouwlaag;
  7. er geen milieutechnische belemmeringen zijn;
  8. het gebruik als zelfstandige woonruimte voldoende brandveilig is;
  9. de mantelzorg niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en/of ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
  10. indien sprake is van een tijdelijke unit dient deze te voldoen aan de volgende voorwaarden:
    - een tijdelijke unit wordt geplaatst aan de achterzijde of zijgevel van de bestaande woning, waarbij plaatsing aan de zijgevel slechts is toegestaan als de afstand tot de voorgevelrooilijn ten minste 3 meter bedraagt;
    - de afstand van een tijdelijke unit tot de zijdelingse en achterste perceelgrenzen bedraagt ten minste 2 meter.
  11. het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning uitsluitend aan de aanvrager en/of de hoofdbewoner van de betreffende woning en is niet overdraagbaar;
  12. het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat de vergunning geldt voor een periode dat de mantelzorg voortduurt;
  13. het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat alle voorziening dien te strekken tot instandhouding van een zelfstandige woonruimte worden verwijderd nadat de noodzaak van mantelzorg is vervallen.

# Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)

## 5.1 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 aanwezige hoge archeologische verwachtingswaarden.

## 5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen ten behoeve van de in lid 5.1 bedoelde bestemming is niet toegestaan.
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen zijn niet toegestaan, behoudens de op het moment van ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande gebouwen, die mogen worden gehandhaafd.
- c. het bepaalde in 5.2 onder a en b is niet van toepassing, indien:
  1. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
  2. het bouwwerk dient ter vervanging van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van de bouwwerk niet verandert;
  3. bouwwerken en de fundering, waaronder paalfunderingen, niet dieper liggen dan 30 cm beneden het maaiveld;
  4. het grondoppervlak per bouwwerk ten hoogste 250 m<sup>2</sup> bedraagt.

## 5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van lid 5.2 met inachtneming van de volgende regels:

- a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. 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 heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
  2. de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft een rapport overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein in voldoende mate worden veilig gesteld;
  3. de betrokken archeologische waarden worden door de bouwactiviteiten niet geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
    - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    - het doen van opgravingen;
    - begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige.
  4. indien het bouwplan is getoetst door de regio-archeoloog en deze heeft bepaald dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.
- c. alvorens omtrent het verlenen van omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

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

### 5.4.1 Vergunning

Het is verboden of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 30 cm;
- b. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen of verwijderen van diepgewortelde beplantingen.

#### **5.4.2 Uitzondering**

Het verbod in lid 5.4.1 geldt niet voor werkzaamheden die:

- a. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m<sup>2</sup>;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning, of;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- e. als binnen een bouwvlak reeds bebouwing aanwezig is of als uitbreiding van een bouwvlak aan de achterzijde (vanaf de weg gezien) plaatsvindt.

#### **5.4.3 Voorwaarden**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 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 cultuurhistorische 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 verkleind. Het bepaalde in lid 5.3 onder b. is overeenkomstig van toepassing.

#### **5.4.4 Advies**

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

#### **5.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien uit een archeologisch rapport blijkt dat zich in de gronden geen archeologische waarden bevinden.

## **Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag)**

### **6.1 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 aanwezige lage archeologische verwachtingswaarden.

### **6.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen ten behoeve van de in lid 6.1 bedoelde bestemming is niet toegestaan.
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen zijn niet toegestaan, behoudens de op het moment van ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande gebouwen, die mogen worden gehandhaafd.
- c. het bepaalde in 6.2 onder a en b is niet van toepassing, indien:
  1. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
  2. het bouwwerk dient ter vervanging van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van de bouwwerk niet verandert;
  3. bouwwerken en de fundering, waaronder paalfunderingen, niet dieper liggen dan 30 cm beneden het maaiveld;
  4. het grondoppervlak per bouwwerk ten hoogste 10.000 m<sup>2</sup> bedraagt.

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van lid 6.2 met inachtneming van de volgende regels:

- a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. 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 heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
  2. de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft een rapport overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein in voldoende mate worden veilig gesteld;
  3. de betrokken archeologische waarden worden door de bouwactiviteiten niet geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
    - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    - het doen van opgravingen;
    - begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige.
  4. indien het bouwplan is getoetst door de regio-archeoloog en deze heeft bepaald dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.
- c. alvorens omtrent het verlenen van omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

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

#### **6.4.1 Vergunning**

Het is verboden of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 30 cm;
- b. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen of verwijderen van diepgewortelde beplantingen.

#### **6.4.2 Uitzondering**

Het verbod in lid 6.4.1 geldt niet voor werkzaamheden die:

- a. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 10.000 m<sup>2</sup>;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning, of;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- e. als binnen een bouwvlak reeds bebouwing aanwezig is of als uitbreiding van een bouwvlak aan de achterzijde (vanaf de weg gezien) plaatsvindt.

#### **6.4.3 Voorwaarden**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.4.1 wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de cultuurhistorische 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 verkleind. Het bepaalde in lid 6.3 onder b. is overeenkomstig van toepassing.

#### **6.4.4 Advies**

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

#### **6.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien uit een archeologisch rapport blijkt dat zich in de gronden geen archeologische waarden bevinden.

## **Hoofdstuk 3      ALGEMENE REGELS**

### **Artikel 7   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 8 Algemene bouwregels

### 8.1 Verkeer

- a. Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels gelden ten aanzien van de gronden gelegen binnen een zone van 250 m ter weerszijden van een weg:
  1. indien en voor zover door middel van toepassing van een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid de bouw van een woning wordt mogelijk gemaakt, mag de woning uitsluitend worden gerealiseerd met inachtneming van de voorkeursgrenswaarde op de gevel vanwege de weg als genoemd in artikel 82 lid 1 Wet geluidhinder (Wgh) of in een daarvan verleende ontheffing;
  2. indien en voor zover een op het tijdstip van de terzieslegging van het plan aanwezige woning op hetzelfde bouwperceel vervangen wordt door een andere woning, zal de afstand van de nieuwe woning tot de weg waarlangs zich de zone bevindt, ten opzichte van de afstand van de te vervangen woning tot deze weg niet mogen verminderen, tenzij wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in artikel 82 lid 1 van de Wgh of een daarvan verleende ontheffing.
- b. Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning ter afwijking verlenen van het bepaalde in lid a onder 2, met dien verstande dat de nieuwe woning uitsluitend gerealiseerd mag worden met inachtneming van de voorkeursgrenswaarde vanwege de weg als genoemd in artikel 82, lid 1 Wet geluidhinder.

## **Artikel 9 Algemene gebruiksregels**

### **9.1 Algemeen**

- a. Het is verboden gronden of opstallen te gebruiken of te laten gebruiken of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming;
- b. Onder strijdig gebruik als bedoeld onder a wordt in ieder geval verstaan het gebruik of laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

## Artikel 10      Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het plan:

- a. ten aanzien van ondergeschikte punten met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen in het terrein en aan het beloop van bepaalde gegevens, met dien verstande dat de op de kaart aangegeven afstand tussen enige bebouwingsgrens en enige weggrens niet wordt verkleind, de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de omgevingsvergunning ter afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- b. voor afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven afmetingen van de bebouwing, met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan 10 % mogen bedragen van de in deze regels genoemde, dan wel op de kaart aangegeven maten en met dien verstande dat deze bevoegdheid niet van toepassing is op:
  1. de op de plankkaart genoemde oppervlakten.
- c. ten behoeve van de bouw van ondergrondse/bovengrondse bouwwerken voor openbare nutsvoorzieningen, met dien verstande dat:
  1. de inhoud van bovengrondse bouwwerken ten hoogste bedraagt 50 m<sup>3</sup>;
  2. de bouwhoogte ten hoogste bedraagt 4 m;
- d. ten behoeve van de aanleg van eenvoudige recreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen en zitbanken, met dien verstande dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten hoogste bedraagt 1,5 m;
- e. voor de bouw van masten ten behoeve van (zend- en ontvang) antennemasten, met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste bedraagt 55 m.

# Artikel 11 Overige regels

## 11.1 Afstand tot wegen

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels dienen, wanneer gebouwen worden gebouwd op gronden grenzend aan de bestemmingen Verkeer - C, Verkeer - D en Verkeer - Overig dan wel grenzen aan binnen een gebiedsbestemming voorkomende wegen de volgende afstanden uit de as van de op de kaart nader onderscheiden wegen in acht genomen worden:

Categorie	Afstand uit de wegas
Verkeer - C	30 m
Verkeer - D	20 m
Verkeer - Overig	15 m

## 11.2 Afwijken van de afstand tot wegen

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in lid 11.1, indien en voor zover uit overleg met de wegbeheerder blijkt dat daartegen uit hoofde van het wegbeheer, de verkeersveiligheid daaronder begrepen, geen bezwaar bestaat.

## 11.3 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 meest recente CROW publicatie - 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 1. dienen na de realisering in stand te worden gehouden.

## 11.4 Afwijken van de parkeerregels

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van artikel 11.3:

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

# Hoofdstuk 4      **OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

## **Artikel 12      Overgangsrecht**

### **12.1      Overgangsrecht bouwwerken**

1. 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,
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### **12.2      Overgangsrecht gebruik**

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 13      Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Hopeseweg 10'

De volledige naam is de aanhaaltitel.





## **Bijlagen bij de regels**

## **Bijlage 1 Sloopoverzicht**



## renvooi

- bedrijfswoning
- bijgebouw
- te slopen agrarische bedrijfsbebouwing
- onderlegger (GBKN)
- perceelsgrens

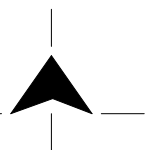
gebouw	functie	oppervlakte
1	bedrijfswoning	-
2	bijgebouw	45 m <sup>2</sup>
3	stal	129 m <sup>2</sup>
4	stal	136 m <sup>2</sup>
5	stal	247 m <sup>2</sup>
6	loods	153 m <sup>2</sup>
7	stal	70 m <sup>2</sup>
8	stal	80 m <sup>2</sup>

totaal te slopen: 860 m<sup>2</sup>

= totaal aantal inzetbare sloopmeters conform bepaling Gemeente Scherpenzeel

### Kadastraal bekend:

- Gemeente: SCHERPENZEEL
- sectie: E
- perceel nr.: 1311
- schaal: 1 : 600



projectnr.  
3479

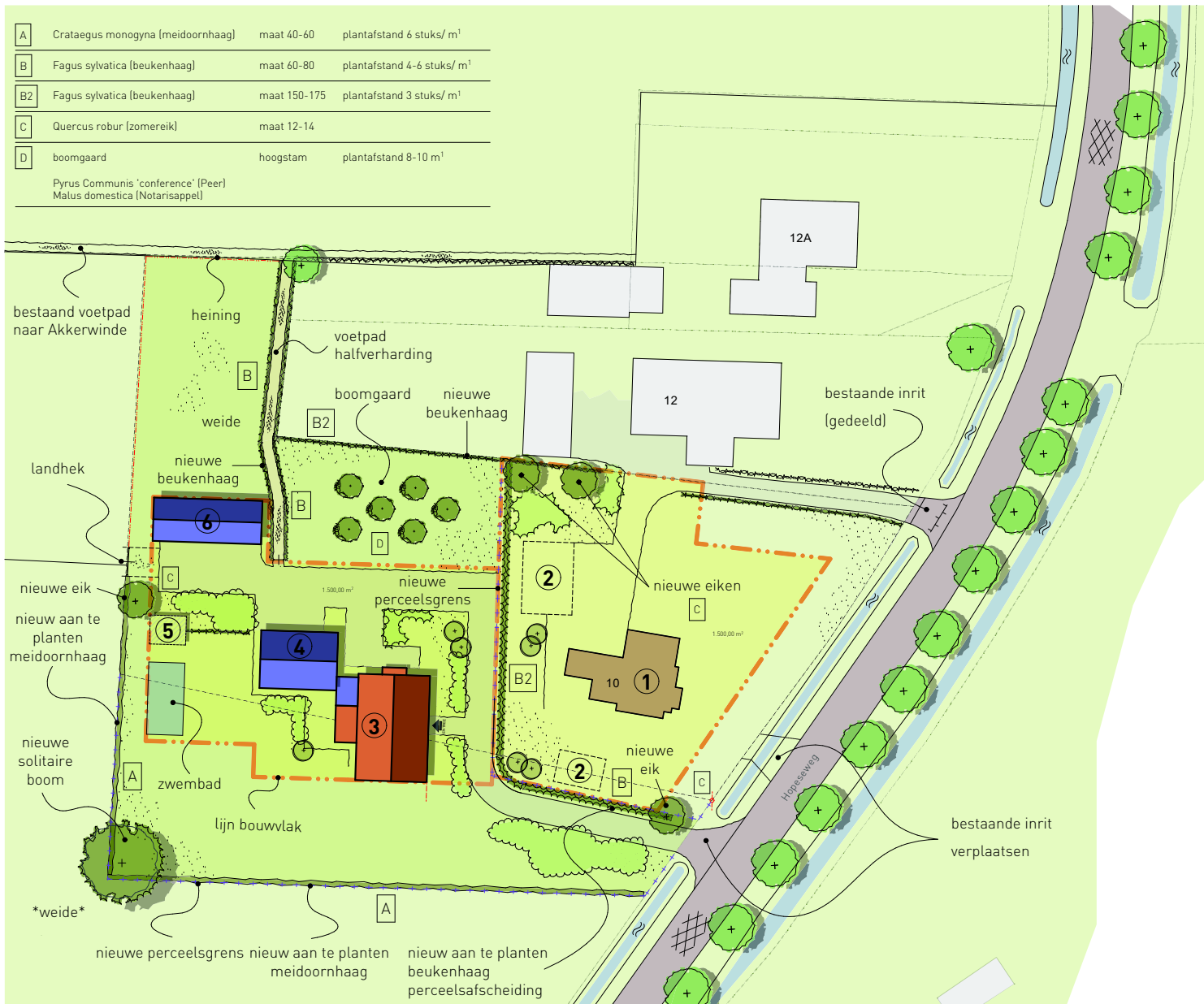
onderwerp  
SLOOPOVERZICHT

HOPSEWEG 10, SCHERPENZEEL

datum: 23 april 2020  
schaal: 1 : 750

## **Bijlage 2 Inrichtingsplan**

A	Crataegus monogyna (meidoornhaag)	maat 40-60	plantafstand 6 stuks/ m <sup>2</sup>
B	Fagus sylvatica (beukenhaag)	maat 60-80	plantafstand 4-6 stuks/ m <sup>2</sup>
B2	Fagus sylvatica (beukenhaag)	maat 150-175	plantafstand 3 stuks/ m <sup>2</sup>
C	Quercus robur (zomereik)	maat 12-14	
D	boomgaard	hoogstam	plantafstand 8-10 m <sup>2</sup>
	Pyrus Communis 'conference' [Peer] Malus domestica [Notarisappel]		



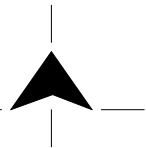
## renvooi

- voormalige bedrijfswoning
- bijgebouw
- nieuwe woning
- bouwvlak
- onderlegger (GBKN)
- perceelsgrens

gebouw	functie	oppervlakte
1	woning Hopeseweg 10	-
2	bijgebouw (indicatief)	max. 150 m <sup>2</sup>
3	nieuw te bouwen woning	700 m <sup>3</sup>
4	bijgebouw	100 m <sup>2</sup>
5	poolhouse (later te realiseren)	-
6	paardenstal	50 m <sup>2</sup>

## Kadastraal bekend:

- Gemeente: SCHERPENZEEL
- sectie: E
- perceel nr.: 1311
- schaal: 1 : 600



projectnr.  
3479

onderwerp  
NIEUWE SITUATIE

HOPESEWEG 10, SCHERPENZEEL

datum: 23 april 2020  
schaal: 1 : 750

## **Bijlage 3 Parkeernormen**

## Parkeernormen

### weinig stedelijk gebied/rest bebouwde kom

#### Koop

type woning	richtlijn per woning
koop vrijstaand	1,9 - 2,7
koop 2/1 kap	1,8 - 2,6
koop tussen/hoek	1,6 - 2,4
koop etage duur	1,7 - 2,5
koop etage midden	1,5 - 2,3
koop etage goedkoop	1,2 - 2,0

#### Huur

type woning	richtlijn per woning
huur vrije sector	1,6 - 2,4
huur sociale huur	1,2 - 2,0
huur etage duur	1,5 - 2,3
huur etage midden/goedkoop	1,0 - 2,0
aanleunwoning en serviceflat	1,0 - 2,0

### weinig stedelijk gebied/centrum

#### Koop

type woning	richtlijn per woning
koop vrijstaand	1,4 - 2,2
koop 2/1 kap	1,3 - 2,1
koop tussen/hoek	1,1 - 2,0

koop etage duur	1,2 - 2,0
koop etage midden	1,0 - 2,0
koop etage goedkoop	0,9 - 2,0

### Huur

type woning	richtlijn per woning
huur vrije sector	1,1 - 2,0
huur sociale huur	0,9 - 2,0
huur etage duur	1,0 - 2,0
huur etage midden/goedkoop	0,7 - 2,0
aanleunwoning en serviceflat	0,8 - 2,0

type instelling	aantal parkeerplaatsen per zitplaats
kerk	0,1 - 0,2

### bedrijven weinig stedelijk gebied/rest bebouwde kom

Parkeercijfers per 100m<sup>2</sup> bvo

kantoor (zonder baliefunctie)	2,3 - 2,8
commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	3,3 - 3,8
bedrijf arbeidsintensief/bezoekers extensief (industrie, laboratorium, werkplaats)	2,1 - 2,6
bedrijf arbeidsextensief/bezoekers extensief (loods, opslag, transportbedrijf)	0,8 - 1,3
bedrijfsverzamelgebouw	1,7 - 2,2