

Regels

Bestemmingsplan Dashorsterweg 10

Gemeente Scherpenzeel

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS	9
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap	9
Artikel 4 Wonen	11
Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag)	15
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS	19
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	19
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels	20
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	20
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	21
Artikel 10 Overgangsrecht	21
Artikel 11 Slotregel	22
 <i>Bijlagen bij regels</i>	 23
 Bijlage 1 Sloopplan Dashorsterweg 10	

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan 'Dashorsterweg 10' met identificatienummer NL.IMRO.0279.BP2016Dashorster10-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 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 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.
- 1.8 archeologisch onderzoek:**
onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

- 1.9 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.
- 1.10 ander werk:**
een werk, geen bouwwerk zijnde.
- 1.11 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.
- 1.12 bestaande bebouwing:**
bebouwing die bestaat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.
- 1.13 bestaand gebruik:**
gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.
- 1.14 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.
- 1.15 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.16 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming, een bestemmingsvlak dat is gekoppeld door middel van de aanduiding 'relatie' met een ander bestemmingsvlak, wordt beschouwd als één bestemmingsvlak.
- 1.17 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.
- 1.18 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak.
- 1.19 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.
- 1.20 bouwperceelgrens:**
een grens van een bouwperceel.

1.21 bouwvlak:

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

1.22 bouwwerk:

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

1.23 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.

1.24 dagrecreatie:

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

1.25 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.

1.26 extensieve dagrecreatie:

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

1.27 gebouw:

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

1.28 inwoning:

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

1.29 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.

1.30 kleinschalige horecavoorziening:

een horecavoorziening, die uitsluitend tot hoofddoel heeft het verstrekken van niet-alcoholische dranken en versnaperingen.

1.31 kunstnijverheidsbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen van (fraaie) gebruiks- en siervoorwerpen alsmede - in rechtstreeks verband daarmee en als ondergeschikte nevenactiviteit - detailhandel.

1.32 landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige:

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

1.33 landschappelijke waarden:

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

1.34 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.

1.35 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.

1.36 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.

1.37 natuurlijke waarden:

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

1.38 nevenactiviteit:

activiteit die ondergeschikt is aan de primair aan de gronden toegekende functie.

1.39 normale onderhouds- en/of exploitatiewerkzaamheden:

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

1.40 opslag:

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

1.41 onderkomens:

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

1.42 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

1.43 perceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.44 voorgevel:

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

1.45 woning:

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

1.46 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).

1.47 woongebouw:

een gebouw dat tenminste twee woningen omvat.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 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 de 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 boeibord, 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 scheidsmuren, 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 ruiterpaden 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 gebruiksregels

3.3.1 Algemeen

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

- a. de landschappelijke en/of natuurlijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- b. het gebruik van aangrenzende agrarische gronden niet wordt geschaad;
- c. de totale oppervlakte van woning, erf en tuin aaneengesloten ligt en niet groter is dan 1.500 m² 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 m²;
- d. hierop uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de woning mogen worden gebouwd.

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

3.4.1 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 verharden 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 verharden 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.

3.4.2 Uitzondering

Het bepaalde onder 3.3.1 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.

3.4.3 Waarden

De werken en/of werkzaamheden als genoemd onder 3.3.1 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.

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:

- a. per bestemmingsvlak ten hoogste 1 vrijstaande woning is toegestaan;
- b. de gebouwen mogen worden gebruikt ten behoeve van een aan-huisverbonden beroep.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Algemeen

voor woningen geldt dat:

- a. de inhoud ten hoogste 700 m³ bedraagt;
- b. de goothoogte ten hoogste 3,5 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte ten hoogste 9 m bedraagt;
- d. de dakhelling ten minste 30° bedraagt en ten hoogste 60°.

4.2.2 Bijgebouwen

voor bijgebouwen geldt dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte per woning ten hoogste 100 m² bedraagt, dan wel indien een grotere oppervlakte aanwezig is, de oppervlakte zoals die per bijgebouw bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- b. de goothoogte ten hoogste 3,50 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte ten hoogste 5 m bedraagt;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 1 m bedraagt, tenzij het bijgebouw in de perceelgrens wordt gebouwd;
- e. 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:

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

4.2.4 Sloopverplichting

Voor het bouwen van de in artikel 4.2.1, 4.2.2 en 4.2.3 genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat bouwen slechts is toegestaan indien sprake is van realisatie van het 'Sloopplan Dashorsterweg 10', dat als bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan is gevoegd.

4.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 4.2.1 onder a tot een totale maximale inhoudsmaat van 1000 m³, met dien verstande:
 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 is van een vermindering (door) sloop van gebouwen, waarbij een sloopeis geldt van 2m² aan gebouwen voor iedere 1m³ uitbreiding van de woninginhoud;
 3. uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de sloopoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen;
 4. de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Scherpenzeel, dan wel binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005, voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland;
 5. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is;
- b. lid 4.2.2 onder a, voor een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 150 m², 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 wordt geschaad;
- c. lid 4.2.2 onder a. voor het vergroten van de totale oppervlakte aan bijgebouwen tot ten hoogste 300 m², 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 is van een vermindering (door) sloop van gebouwen, waarbij een sloopeis geldt van 2m² aan gebouwen voor iedere 1m² nieuwbouw;
 3. uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de sloopoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen;

4. de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Scherpenzeel, dan wel binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005, voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland;
5. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

4.4 Specifieke gebruiksregels

- 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 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de woonfunctie is alleen dan toegestaan indien sprake is van realisatie van het 'Sloopplan Dashorsterweg 10', dat als bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan is gevoegd.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 4.1 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.
- b. lid 4.5 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 bouw mogelijkheden 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 m² 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 strekken tot instandhouding van een zelfstandige woonruimte worden verwijderd nadat de noodzaak van mantelzorg is vervallen.

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 aanwezige lage 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 tervisielegging 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 dat bouwwerk niet veranderen;
 3. bouwwerken en de fundering, waaronder begrepen paalfunderingen, niet dieper liggen dan 30 cm beneden het maaiveld;
 4. het grondoppervlak per bouwwerk ten hoogste 10.000 m² bedraagt.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning ter afwijking verlenen 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 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 ontheffing 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 om of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde 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 10000 m²;
- 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 onder 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 geschaad. 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.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 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 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Algemeen

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.

7.2 Parkeergelegenheid en los- en laadmogelijkheden

- a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen parkeerplaatsen zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel, volgens de richtlijn zoals deze is opgenomen in de recentste CROW publicatie- basis voor parkeernormeringen.
- b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
- c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld onder a. en b. dienen na de realisering in stand te worden gehouden.
- d. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde onder a of b:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Reconstructiewetzone - verweavingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone-verweavingsgebied' zijn de gronden mede bestemd voor een verweavingsgebied als bedoeld in de Reconstructiewet concentratiegebieden en de daarop gestoelde regels en plannen.

Artikel 9 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 de op de plankaart 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 m³;
 2. de bouwhoogte ten hoogste 4 m bedraagt.
- 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;

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan 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 dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk zoals bedoeld in dit lid onder a, met ten hoogste 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 dit lid onder 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 dit lid 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. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
regels van het bestemmingsplan 'Dashorsterweg 10'.

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Scherpenzeel van 29 september 2016.

Mij bekend,

de raadsgriffier.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Sloopplan Dashorsterweg 10



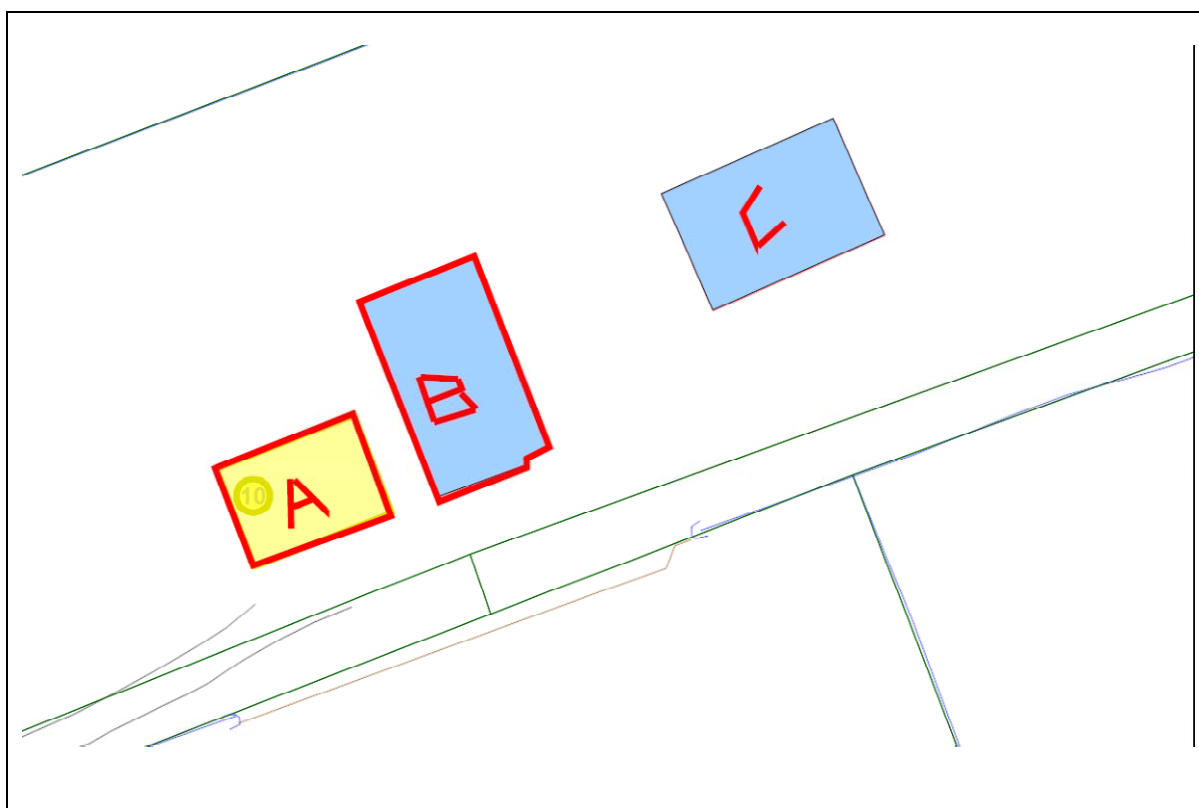
Sloopplan Dashorsterweg 10

Op het perceel Dashorsterweg 10 te Scherpenzeel, kadastraal bekend sectie A, nummer 597, zullen de op onderstaande tekening met rood omlijnde rand aangegeven gebouwen worden gesloopt, dit zijn:

de bedrijfswoning aangeduid met nummer 10 (A)

de voormalige autospuiterij met een oppervlakte van 160m² (B)

het bestaande bijgebouw met een oppervlakte van 150m² blijft gehandhaafd (C)



Te slopen bebouwing Dashorsterweg 10, Scherpenzeel