



Bestemmingsplan

Hoofdstraat 2 Vierhuizen

Gemeente Het Hogeland

REGELS

Bestemmingsplan

Hoofdstraat 2 Vierhuizen

Gemeente Het Hogeland

REGELS



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS:

IDN:	NL.IMRO.1966.bphstr2vierhuizen-0001
Projectnummer:	K21375
Titel:	Hoofdstraat 2 Vierhuizen

Status

Concept:
Voorontwerp:
Ontwerp:
Vastgesteld:

Datum

28-6-2022

Projectleider:	D. Meis MSc
Auteur:	T. Visser

Inhoudsopgave

REGELS	4
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	8
Artikel 3 Agrarisch - Natuurinclusief	8
Artikel 4 Woongebied	9
Artikel 5 Waarde - Archeologie 2	12
Artikel 6 Waarde - Archeologie 4	14
Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle lijnen	16
Artikel 8 Waarde - Wierden	18
Hoofdstuk 3 Algemene regels	19
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	20
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels	21
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	22
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	23
Artikel 13 Overgangsrecht	23
Artikel 14 Slotregel	24
Bijlagen bij regels	24
Bijlage 1 Lijst van toegestane beroepen en bedrijven	24

REGELS

behorende bij het bestemmingsplan Hoofdstraat 2 Vierhuizen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Hoofdstraat 2 Vierhuizen met identificatienummer NL.IMRO.1966.bphstr2vierhuizen-0001 van de gemeente Het Hogeland;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1966.bphstr2vierhuizen-0001 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aan huis verbonden bedrijf

een dienstverlenend of ambachtelijk bedrijf, dat in een hoofdgebouw of bijgebouw van een (bedrijfs)woning wordt uitgeoefend, waarbij de (bedrijfs)woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan- of uitbouw

een onderdeel van een hoofdgebouw, alsmede een op zichzelf staand gebouw dat is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.7 archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten;

1.8 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;

1.9 bebouwing

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

1.10 bestaand

1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing (de maatvoering van een bouwwerk, de afstand tot een bouwwerk of een te bebouwen percentage) die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;

2. het onder 1 bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder mede begrepen het overgangsrecht, of een afwijking als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening;

1.11 bestemmingsgrens

een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijgebouw

een op zichzelf staand gebouw dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat niet voldoet aan de definitie van aan- of uitbouw;

1.14 biodiversiteit

graad van verscheidenheid aan levensvormen binnen een gegeven ecosysteem, geografisch gebied of de gehele planeet;

1.15 bouwen

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

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwperceel

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

1.18 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak

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

1.20 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 of indirect steun vindt in of op de grond;

1.21 extensief agrarisch gebruik

laagproductief agrarisch gebruik dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het weiden van dieren waarbij niet of verminderd gebruik wordt gemaakt van bestrijdingsmiddelen, kunstmest, mestinjectie en diepploegen;

1.22 gebouw

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

1.23 gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.24 hobbymatig agrarisch gebruik

het telen van gewassen en/of het uitsluitend weiden van dieren, anders dan in het kader van de uitoefening van een agrarisch bedrijf of een bedrijfsmatige agrarische nevenfunctie, niet zijnde een volkstuin;

1.25 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel in architectonisch opzicht dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.26 natuur-inclusief

het zodanig inrichten en gebruik van een perceel of gebouw dat dit bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden;

1.27 natuurwaarden

waardevolle aspecten van een bepaald gebied, zoals natuurschoon, schoon water, het voorkomen van bepaalde plant- of diersoorten, de afwezigheid van lawaai;

1.28 ondergronds

onder peil;

1.29 peil

1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.30 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.31 uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.32 verbeelding

de kaart, bestaande uit meerdere bladen, met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;

1.33 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen en antennes niet meegerekend;

2.2 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;

2.3 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;

2.4 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Natuurinclusief

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Natuurinclusief' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. extensief agrarisch gebruik;
- b. hobbymatig agrarisch gebruik;
- c. landschappelijke moes- en siertuinen;
- d. ecologische landschapselementen zoals heggen, vogelbosjes, overhoekjes welke de lokale biodiversiteit bevorderen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken in strijd met de in lid 3.1 gegeven bestemmingsomschrijving;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor reclamedoeleinden.

Artikel 4 **Woongebied**

4.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, waaronder ook het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep;
- b. groenvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. gebouwen en overkappingen;
- i. overige bouwwerken.

4.2 **Bouwregels**

4.2.1 *Bouwwerken*

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende regel:

- het bebouwingspercentage zal per bouwperceel ten hoogste 60% bedragen, tenzij het bestaande percentage hoger is, in welk geval het bestaande percentage als maximum geldt.

4.2.2 *Hoofdgebouwen ten behoeve van het wonen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van het wonen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen zal niet meer bedragen dan het bestaande aantal;
- c. de hoofdgebouwen zullen ten hoogste 2,00 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd tot een diepte van ten hoogste 20,00 m, tenzij:
 1. de de bestaande diepte meer bedraagt, de bestaande diepte van het hoofdgebouw als maximum geldt;
- d. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens zal niet meer dan 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand als minimum geldt;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw zal niet meer dan 3,50 m bedragen, tenzij:
 1. de bestaande goothoogte groter is, in welk geval de bestaande goothoogte als maximum geldt;
- f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal niet meer dan 10,00 m bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte groter is, in welk geval de bestaande bouwhoogte als maximum geldt;
- g. een gebouw zal zijn voorzien van een kap, waarvan de dakhelling niet minder dan 30° bedraagt, tenzij:
 1. de bestaande dakhelling minder is dan wel een gebouw (deels) is voorzien van een plat dak, in welk geval de bestaande dakvorm geldt.

4.2.3 *Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen*

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen bijgebouwen en overkappingen bij woningen gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zal per woning ten hoogste 60 m² bedragen;
- c. een aan- of uitbouw, een bijgebouw of overkapping, niet bedoeld een carport, zal ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;

- d. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten hoogste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte groter is, in welk geval de bestaande goothoogte als maximum geldt;
- e. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten hoogste 6,00 m bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte groter is, in welk geval de bestaande goothoogte als maximum geldt.

4.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de woning(en) of de bedrijfsgebouw(en) ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.2 sub b in die zin dat het aantal woningen mag worden vergroot, mits:
 - 1. het aantal woningen niet meer dan twee per invullocatie bedraagt;
 - 2. de uitbreiding van het aantal woningen past binnen het Woon- en leefbaarheidsplan Eemsdelta;
 - 3. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. het bepaalde in lid 4.2.2 sub d in die zin dat de afstand tot de zijdelingse perceelgrens wordt verkleind;
- c. het bepaalde in lid 4.2.2 sub e in die zin dat de goothoogte van hoofdgebouwen wordt vergroot tot ten hoogste 7,00 m;
- d. het bepaalde in lid 4.2.2 sub g in die zin dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verlaagd dan wel een hoofdgebouw wordt voorzien van een plat dak;
- e. het bepaalde in lid 4.2.3 sub b in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per woning mag worden vergroot:
 - 1. tot ten hoogste 70 m²;
 - 2. tot ten hoogste 80 m² indien het bouwperceel 500 m² of meer bedraagt;
 - 3. tot ten hoogste 100 m² indien het bouwperceel 1000 m² of meer bedraagt;
 - 4. met ten hoogste 13 m² per woning of wooneenheid in het geval het bijgebouwen bij woon(zorg)complexen betreft;
- f. het bepaalde in lid 4.2.3 sub c in die zin dat erkers en toegangsportalen vóór de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, mits:
 - 1. de oppervlakte ten hoogste 6 m² per hoofdgebouw bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte ten hoogste 3,00 m bedraagt;
- g. het bepaalde in lid 4.2.3 sub c in die zin aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen vóór de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, mits:
 - 1. deze afwijking uitsluitend wordt verleend bij hoofdgebouwen met minimaal één zijgevel;
 - 2. de breedte van de aanbouw, de uitbouw of de aangebouwde overkapping ten hoogste 3,50 m bedraagt;
 - 3. de afstand tot zijdelingse perceelgrens ten minste 2,00 m bedraagt;
- h. het bepaalde in lid 4.2.4 sub b in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag worden vergroot tot ten hoogste 15,00 m, met dien verstande dat reclamemasten niet meer dan 6,00 m mogen bedragen.

4.3.2 Saneringsregels

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.3 sub b in die zin dat, indien de gezamenlijke bestaande oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een bouwperceel kleiner dan 500 m², meer is dan 70 m², per bestemmingsvlak eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen plaats mag vinden tot een maximum oppervlak van 70% van de bestaande oppervlakte boven de 70 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- b. het bepaalde in lid 4.2.3 sub b in die zin dat, indien de gezamenlijke bestaande oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een bouwperceel van 500 m² of groter, meer is dan 80 m², per bestemmingsvlak eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen plaats mag vinden tot een maximum oppervlak van 70% van de bestaande oppervlakte boven de 80 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- c. het bepaalde in lid 4.2.3 sub b in die zin dat, indien de gezamenlijke bestaande oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een bouwperceel van 1000 m² of groter, meer is dan 100 m², per bestemmingsvlak eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen plaats mag vinden tot een maximum oppervlak van 70% van de bestaande oppervlakte boven de 100 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijvigheid, anders dan in de vorm van:
 1. een aan-huis-verbonden beroep;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep, zodanig dat:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen op het bouwperceel;
 2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 50 m²;
 3. er vergunningplichtige activiteiten op grond van Wet Milieubeheer plaatsvinden;
 4. andere dan de gebruiker van de woning het aan-huis-verbonden beroep uitoefenen;
 5. detailhandel plaatsvindt, behoudens een beperkte verkoop in het klein;
 6. afbreuk wordt gedaan aan de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse;
 7. parkeren niet op het eigen erf plaatsvindt;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecabedrijven;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het bepaalde in lid 4.4 sub b in die zin dat de gebouwen worden gebruikt ten behoeve van een aan-huis-verbonden bedrijf die zijn genoemd in Bijlage 1, mits:

- a. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen op het bouwperceel;
- b. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²;
- c. er geen vergunningplichtige activiteiten op grond van Wet Milieubeheer plaatsvinden;
- d. de gebruiker van de woning het aan-huis-verbonden bedrijf uitoefent;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens een beperkte verkoop in het klein;
- f. geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse;
- g. parkeren op het eigen erf plaatsvindt.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,4 m beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met ten hoogste 50 m² op de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 50 m² ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2, mits op basis van archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, is vastgesteld dat:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld;
 2. er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 3. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.
- b. Aan de afwijking zoals genoemd onder a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of;
 2. een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen en/of;
 3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien het voornemen bestaat om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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

5.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 50 m²;
- b. het mengen, diepploegen, ontginnen van gronden dieper dan 0,4 m beneden het maaiveld;
- c. het graven of dempen van watergangen;
- d. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 0,4 m beneden het maaiveld;
- e. het graven van sleuven breder dan 0,5 m en dieper dan 0,4 m beneden het maaiveld ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het permanent verlagen van het waterpeil.

5.4.2 Voorwaarden

Een vergunning als bedoeld in lid 5.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;

- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt of worden genomen:
 - 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 - 3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien het voornemen bestaat om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

5.4.3 *Uitzonderingen vergunningplicht*

Het verbod als bedoeld in lid 5.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden in of op gronden waarvan schriftelijk is aangetoond dat de bodem ter plaatse reeds is verstoord;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. het normale onderhoud betreffen;
- d. herdrainage en het uitbaggeren van sloten betreffen;
- e. onderhouds- en vervangingswerkzaamheden betreffen van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte;
- f. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

5.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de grenzen van de bestemming aan te passen, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden alsnog de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,5 m beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met ten hoogste 200 m² op de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 200 m² ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2, mits op basis van archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, is vastgesteld dat:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld;
 2. er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 3. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.
- b. Aan de afwijking zoals genoemd onder a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of;
 2. een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen en/of;
 3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien het voornemen bestaat om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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

6.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 200 m²;
- b. het mengen, diepploegen, ontginnen van gronden over een oppervlakte groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m;
- c. het graven of dempen van watergangen;
- d. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 0,5 m beneden het maaiveld;
- e. het graven van sleuven breder dan 0,5 m en dieper dan 0,4 m beneden het maaiveld ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het permanent verlagen van het waterpeil.

6.4.2 Voorwaarden

Een vergunning als bedoeld in lid 6.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat

- geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt of worden genomen:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien het voornemen bestaat om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

6.4.3 Uitzonderingen vergunningplicht

Het verbod als bedoeld in lid 6.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden in of op gronden waarvan schriftelijk is aangetoond dat de bodem ter plaatse reeds is verstoord;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. het normale onderhoud betreffen;
- d. herdrainage en het uitbaggeren van sloten betreffen;
- e. onderhouds- en vervangingswerkzaamheden betreffen van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte;
- f. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de grenzen van de bestemming aan te passen, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden alsnog de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle lijnen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle lijnen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. cultuurhistorisch waardevolle wegen, dijken en dijkrestanten;
- b. de bescherming van landschapselementen die met de oude dijken samenhangen, zoals coupures, schotbalkoodsjes en kolken;
- c. het behoud van de archeologische en landschappelijke waarden.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

7.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere ter plaatse aangewezen bestemmingen mogen op of in deze gronden geen gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van bestaande bebouwing.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in elk geval gerekend:

- a. het diepploegen, egaliseren, ophogen en afschuiven van de dijkgronden;
- b. het gebruik anders dan als grasland.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 7.3 onder a, indien de aanpassing van het profiel van de wegen, dijken en/of dijkrestanten nodig is ter versterking van de landschappelijke of cultuurhistorische waarden of ter voorkoming van onevenredig grote hinder voor de landbouw, mits tevens een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.5 is verkregen.

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

7.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het graven of dempen van watergangen;
- b. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 0,4 m;
- c. het graven van sleuven breder dan 0,5 m en dieper dan 0,4 m ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur;
- d. het permanent verlagen van het waterpeil.

7.5.2 Voorwaarden

Een vergunning als bedoeld in lid 7.5.1 wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werken niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
 3. een verplichting de werken en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige

op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden voorwaarden te verbinden wordt een professioneel archeoloog om advies gevraagd.

7.5.3 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod als bedoeld in lid 7.5.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en het normale agrarische gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- d. aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek waaruit is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 8 Waarde - Wierden

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Wierden' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het reliëf van de wierde.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

8.2 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in elk geval gerekend:

- a. het diepploegen, egaliseren en afschuiven van gronden.

8.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het college van burgemeester kan afwijken van het bepaalde in lid 8.2 voor het aanvullen van wierden in geval de aanvulling dient ter versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

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

8.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het graven en dempen van sloten en watergangen;
- b. het vergroten of verkleinen van het doorstromingsprofiel van sloten en watergangen;
- c. het verwijderen van stuwen en dammen;
- d. het aanbrengen van drainage of het wijzigen van het greppelsysteem;
- e. het wijzigen van het verkavelingspatroon.

8.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 wordt slechts verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in lid 8.1 omschreven waarden.

Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

8.4.3 Uitzondering vergunningsplicht

Het verbod als bedoeld in lid 8.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- b. het normale onderhoud betreffen;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden en opstallen als inrichting ten behoeve van de bedrijfsmatige exploitatie van een seksinrichting.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop

De voor 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van openheid met het oog op een vrije windvang en het zicht op de molen.

11.1.1 *Nadere eisen*

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats en hoogte van de bebouwing teneinde aantasting van de vrije windvang en het zicht op de molen te voorkomen.

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

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

- a. het aanbrengen van opgaande beplanting met een groeihoogte van meer dan de stellinghoogte van de molen.

Er is geen omgevingsvergunning nodig voor het vervangen van opgaande beplanting, mits de groeihoogte niet meer bedraagt dan die van de bestaande beplanting.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van:

- a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat:
 1. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
 2. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 3. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, kiosken, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, lichtmasten, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
 - de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m³ bedraagt;
 - de bouwhoogte van reclamemasten ten hoogste 6 m en van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt.
- b. de onder a bedoelde afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het bebouwingsbeeld en de landschappelijke waarden;
 - de verkeersveiligheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 13 Overangsrecht

13.1 Overangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het 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 tenietgegaan.
- 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 als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 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 zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overangsrecht 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 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;
- 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 overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan Hoofdstraat 2 Vierhuizen.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Lijst van toegestane beroepen en bedrijven

LIJST VAN TOEGESTANE BEROEPEN EN BEDRIJVEN BIJ WONINGEN

Uitoefening van (para-)medische beroepen, waaronder:

- individuele praktijk voor huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, enz.;
- individuele praktijk dierenarts.

Kledingmakerij:

- (maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf;
- woningstofferderij.

Kantoor- en opslagfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:

- schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, klussenbedrijf, bestratingsbedrijf, glazenwasserij, waarbij de opslag van enige materialen, gereedschappen en een voertuig op het perceel is toegestaan, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf.

Reparatie-/verhuurbedrijfjes, waaronder:

- schoen-/lederwarenreparatiebedrijf;
- uurwerkreparatiebedrijf;
- goud- en zilverwerkreparatiebedrijf;
- reparatie van kleine (electrische) gebruiksgoederen;
- reparatie van muziekinstrumenten;

In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd.

Advies- en ontwerp bureaus, waaronder individuele praktijk voor:

- reclame ontwerp;
- grafisch ontwerp;
- architect.

(Zakelijke) dienstverlening, waaronder individuele praktijk voor:

- notaris;
- advocaat;
- accountant;
- assurantie-/verzekeringsbemiddeling;
- exploitatie en handel in onroerende zaken.

Overige dienstverlening:

- kappersbedrijf;
- schoonheidssalon.

Onderwijs:

- autorijschool;
- onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium.

Voorzieningen ten behoeve van de kunstnijverheid, zoals:

- galerie/expositieruimte, ruimte voor toegepaste kunst, atelier, beeldentuin, ruimte voor

workshops.

Dan wel met voorgenoemde bedrijven en voorzieningen naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijvigheid.



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu