

Regels

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Hoevenseweg 5 en 6' met identificatienummer NL.IMRO.1960.BPHoevenseweg5en6-OW01 van de gemeente West Betuwe;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 bebouwing:

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

1.4 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts bedoeld is voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;

1.5 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.6 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.7 bijgebouw:

een al dan niet vrijstaand gebouw, behorende bij en qua maatvoering en in functioneel opzicht ondergeschikt aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw;

1.8 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 en het vergroten van een standplaats;

1.9 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;

1.10 extensieve dagrecreatie:

die vormen van openluchtrecreatie, waarbij in het algemeen het beleven van rust voorop staat en het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is. Voorbeelden zijn fietsen en wandelen, paardrijden, watersporten en dergelijke;

1.11 dagrecreatie

recreatieve activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, die plaats vinden binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang;

1.12 gebouw:

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

1.13 grondgebonden veehouderij:

veehouderij die beschikt over voldoende agrarische cultuurgrond in de omgeving van de bedrijfsgebouwen om 50% van de benodigde diervoeding zelf te kunnen produceren;

1.14 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.15 kas:

een gebouw, hoger dan 1,5 m, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend voor het kweken van vruchten, bloemen of planten;

1.16 logies:

overnachting, al dan niet met ontbijt;

1.17 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het al dan niet openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

1.18 ondersteunende horeca:

horeca waarbij de horeca-activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit;

1.19 paardenbak:

een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen;

1.20 peil:

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of aan een bestaande dijk grenst: de hoogte van die weg of de bestaande dijk ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.21 permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdvverblijf;

1.22 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, als dan niet in combinatie met elkaar;

1.23 verblijfsrecreatie:

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport en spel en toerisme en educatie, waarbij overnachting is toegestaan;

1.24 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw;

1.25 voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

1.26 waardevol landschapselement:

ecologische, cultuurhistorische en/of landschappelijke waardevolle elementen zoals sloten, bosjes, houtwallen, poelen en verkaveling, zoals onder andere is opgenomen in de cultuurhistorische inventarisatiekaart van de erfgoednota RAAP-rapport 2887, Cultuurhistorie in de gemeente Geldermalsen (<https://geo.raap.nl/geldermalsen/#7/51.888/5.215>) of diens rechtsopvolger;

1.27 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 lengte, breedte en diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren);

2.2 oppervlakte van een gebouw:

tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren);

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk; voor wat betreft gebouwen worden antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte dakopbouwen hierbij niet meegerekend;

2.4 goothoogte van een gebouw:

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

2.5 inhoud van een gebouw:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren) en de dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen;

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. regulier grondgebonden bedrijfsmatig agrarisch gebruik;
- b. hobbymatig agrarisch gebruik;
- c. het behoud, de bescherming, de ontwikkeling en/of het herstel van de landschappelijke en natuurwaarden;
- d. behoud en herstel van waardevolle landschapselementen;
- e. extensieve dagrecreatie;

met de daarbij behorende:

- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Onder het doel 'het behoud, de bescherming, de ontwikkeling en/of het herstel van de landschappelijke en natuurwaarden' is de instandhouding begrepen van de landschappelijke- en natuurwaarden behorende tot de landbouwgronden in het grootschalige komgebied met de openheid, de vochtige graslandgebieden ter bescherming van het waardevolle leefgebied voor weidevogels en de beplantingselementen zoals houtwallen, houtsingels, hagen, bosjes, boomgroepen, solitaire monumentale en waardevolle bomen, weg- en erfbeplanting.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en erf- en terreinafscheidingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van extensieve dagrecreatie geldt de volgende regel:
 1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met uitzondering van palen en masten waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Schuilstallen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3.2](#) ten behoeve van de bouw van schuilstallen, met dien verstande dat:

- a. de inhoud van de stal niet meer bedraagt dan 100 m³;
- b. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. buitenopslag, waaronder in elk geval wordt begrepen de opslag van mest;
- b. het gebruiken van teeltondersteunende voorzieningen.

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

- a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het opruimen/verwijderen van wegen en paden;
 2. het aanleggen van voet-, fiets- ruit- en andere paden en dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen, parkeervoorzieningen en de inrichting van visoevers;
 3. het aanpassen van het beloop en/of het dwarsprofiel van bestaande wegen;
 4. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen;
 5. het zoeken naar delfstoffen in de vorm van seismisch onderzoek of exploratieonderzoek;
 6. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 7. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
 8. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
 9. het vellen of rooien van bos, alsmede het verwijderen van landschapselementen.
- b. voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in z'n geheel in de beoordeling betrokken.
- c. de onder a bedoelde vergunning is niet vereist indien het werken en/of werkzaamheden betreft, die:
 1. het normale onderhoud tot doel hebben, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande beplantingen en de aanleg van nieuwe en de vervanging van bestaande kabels en leidingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 2. gelet op de in [artikel 3.1](#) genoemde doeleinden, voor deze gronden van ondergeschikte betekenis zijn;
 3. reeds uitgevoerd of in uitvoering zijn op het tijdstip van het van inwerking treden van dit plan.
- d. de onder a bedoelde vergunning wordt niet verleend indien:
 1. ten aanzien van het werk of de werkzaamheid sprake is van onevenredige afbreuk aan de waarden en/of functies welke het plan beoogt te beschermen, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden niet voldoende tegemoet kan worden gekomen;
 2. verdroging plaatsvindt van een leefgebied met natte dooradering.

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' uitsluitend één bedrijfswoning;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch' uitsluitend:
 1. de uitoefening van één grondgebonden veehouderij;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie' uitsluitend:
 1. feest- en vergaderzalen met ondersteunende horeca met een maximale oppervlakte van 450 m²;
 2. een restaurant (inclusief keuken) met een maximale oppervlakte van 425 m²;
 3. educatiecentrum voor duurzame energie;
 4. speel- en opslagruimtes;
 5. terrassen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' uitsluitend:
 1. een logiesgebouw ten behoeve van verblijfsrecreatie met maximaal 40 slaapplekken, met een maximale totale oppervlakte van 900 m²;
 2. terrassen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' uitsluitend een parkeerterrein met minimaal 300 parkeerplaatsen ten behoeve van de inrichting, waarvan maximaal 6.000 m² (nieuw) bestaand uit Netlon gefundeerd gras en 4.000 m² (bestaand) uit overige straatverharding;

met de daarbij behorende:

- f. nutsvoorzieningen;
- g. toegangswegen, -paden, onverharde paden en overig verblijfsgebied;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. bijgebouwen bij bedrijfswoningen voor zover gelegen binnen de aanduidingen 'dagrecreatie' en 'verblijfsrecreatie';
- k. voorzieningen voor sport en spel voor zover gelegen binnen de aanduidingen 'dagrecreatie' en 'verblijfsrecreatie';
- l. erven en tuinen voor zover gelegen binnen de aanduidingen 'dagrecreatie' en 'verblijfsrecreatie';
- m. voorzieningen voor opslag van voer en mest voor zover gelegen binnen de aanduiding 'agrarisch'.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie' mogen uitsluitend bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gerealiseerd.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen;

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden in aanvulling op het bepaalde in [artikel 4.1](#) de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch':
 1. mag de totale maximale bebouwd oppervlakte aan bedrijfsgebouwen inclusief overkappingen niet meer bedragen dan 650 m²;
 2. mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 10 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
 3. worden bedrijfsgebouwen voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 10°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;
 4. zijn kassen niet toegestaan.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie':
 1. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze niet meer bedraagt
- c. ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie':
 1. mag de totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen (exclusief de bedrijfswoning en bijhorende bijgebouwen zoals bedoeld in [artikel 4.2.3](#)) inclusief overkappingen niet meer bedragen dan 1475 m²;
 2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze niet meer bedraagt;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn geen gebouwen toegestaan.

4.2.3 Bedrijfswoningen en daarbij behorende bijgebouwen

Voor het bouwen van de bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 10 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- b. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
- c. voor het bouwen van bijgebouwen bij de bedrijfswoning geldt dat:
 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 75 m².

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch':
 1. mag de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 15 m;
- b. ter plaatse van de aanduidingen 'dagrecreatie' en 'verblijfsrecreatie':
 1. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer bedragen dan 8 m;
 2. mag de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 3 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein':
 1. mag de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 3 m.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch', uitsluitend met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, waaronder het uitzicht van woningen begrepen;
- het bebouwings- en landschapsbeeld;
- de verkeersveiligheid,

nadere eisen stellen aan:

- a. de dakhelling van gebouwen in die zin dat deze niet minder dan 30° en niet meer dan 50° mag bedragen;
- b. de dakvorm in die zin dat bij verbouw aangesloten dient te worden bij de bestaande dakvorm;
- c. de plaats van bouwwerken indien de afstand tot de as van de weg minder bedraagt dan 20 m.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Mestvergister

Bij een omgevingsvergunning kan ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch' worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 4.1 sub b](#) ten behoeve van het bouwen van een mestvergister, met dien verstande dat:

- a. de mestvergister uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m;
- c. uitsluitend mest van het eigen bedrijf mag worden vergist;

d. de opgewekte energie uitsluitend mag worden gebruikt ten behoeve van het eigen bedrijf.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van bedrijfsgebouwen ten behoeve van permanente bewoning;
- b. het gebruiken van bijgebouwen bij een bedrijfswoning als zelfstandige woning.

4.5.2 Toegestaan gebruik

Het gebruik van de gronden met de bestemming 'Gemengd' conform omschrijving in artikel 4.1 is alleen toegestaan indien de beplanting binnen één jaar na inwerkingtreding conform bijlage 1 van de regels van dit bestemmingsplan is aangebracht én nadien in stand wordt gehouden.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen;
 2. het zoeken naar delfstoffen in de vorm van seismisch onderzoek of exploratieonderzoek;
 3. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem alleen voor zover de gronden zijn aangeduid als "parkeerterrein";
 4. het diep ploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
 5. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
 6. het vellen of rooien van bos, alsmede het verwijderen van landschapselementen.
- b. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in z'n geheel in de beoordeling betrokken.
- c. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist indien het werken en/of werkzaamheden betreft, die:
 1. het normale onderhoud tot doel hebben, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande beplantingen en de aanleg van nieuwe en de vervanging van bestaande kabels en leidingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 2. gelet op de in artikel 4.1 genoemde doeleinden, voor deze gronden van ondergeschikte betekenis zijn reeds uitgevoerd of in uitvoering zijn op het tijdstip van het van inwerkingtreden van dit plan.
- d. De onder a bedoelde vergunning wordt niet verleend indien ten aanzien van het werk of de werkzaamheid sprake is van onevenredige afbreuk aan de waarden en/of functies welke het plan beoogt te beschermen, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden niet voldoende tegemoet kan worden gekomen.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. waterberging;
- d. wandelpaden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Groen' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden ten behoeve van het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen en stacaravans voor dag- en/of verblijfsrecreatieve doeleinden;
- b. het gebruik van gronden voor het kweken en telen van gewassen.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming van archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

Op de in artikel 6.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden opgericht, tenzij:

- a. het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- c. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- d. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht;
- e. het nieuw te bouwen oppervlak, in aanvulling op het bepaalde onder c, niet groter is dan 500 m².

6.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2 indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Aan de omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het al dan niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door Burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- b. Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van de omgevingsvergunning wint zij schriftelijk advies in bij een archeologische deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen en andere oppervlakteverhardingen;
 2. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen;
 3. het zoeken naar delfstoffen in de vorm van seismisch onderzoek of exploratieonderzoek;
 4. het bewerken van en graven, boren of roeren in de bodem;
 5. het aanleggen van nieuwe boomgaarden.
- b. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist indien het werken en/of werkzaamheden betreft, die:
 1. bodemingrepen van niet meer dan 30 cm diep betreffen;
 2. betrekking hebben op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich geen archeologische waarden (meer) bevinden;
 3. bodemingrepen betreffen met een oppervlakte van niet meer dan 500 m²;
 4. het normale onderhoud tot doel hebben, met inbegrip van:
 - onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen;
 - de aanleg van nieuwe en de vervanging van bestaande kabels en leidingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 - ploegen;
 - vervanging van bestaande boomgaarden door nieuwe boomgaarden ter plaatse.
 5. gelet op de elders in deze regels genoemde doeleinden, voor deze gronden van ondergeschikte betekenis zijn;
 6. reeds uitgevoerd of in uitvoering zijn op het tijdstip van het van inwerking treden van dit plan.
- c. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning zal vooraf, op basis van een door aanvrager in te dienen archeologisch onderzoek, advies worden ingewonnen bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en welke voorwaarden dienen te worden gesteld;
- d. De onder a bedoelde vergunning wordt niet verleend indien ten aanzien van het werk of de werkzaamheid sprake is van onevenredige afbreuk aan de waarden en/of functies welke het plan beoogt te beschermen, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden niet voldoende tegemoet kan worden gekomen.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 5

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Op de in artikel 7.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden opgericht, tenzij:

- a. het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- c. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- d. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht;
- e. het nieuw te bouwen oppervlak, in aanvulling op het bepaalde onder c, niet groter is dan 2.500 m².

7.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2 indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Aan de omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het al dan niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;

2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door Burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- b. Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van de omgevingsvergunning wint zij schriftelijk advies in bij een archeologische deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
1. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen en andere oppervlakteverhardingen;
 2. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen;
 3. het zoeken naar delfstoffen in de vorm van seismisch onderzoek of exploratieonderzoek;
 4. het bewerken van en graven, boren of roeren in de bodem;
 5. het aanleggen van nieuwe boomgaarden.
- b. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist indien het werken en/of werkzaamheden betreft, die:
1. bodemingrepen van niet meer dan 30 cm diep betreffen;
 2. betrekking hebben op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich geen archeologische waarden (meer) bevinden;
 3. bodemingrepen betreffen met een oppervlakte van niet meer dan 2.500 m²;
 4. het normale onderhoud tot doel hebben, met inbegrip van
 - onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen;
 - de aanleg van nieuwe en de vervanging van bestaande kabels en leidingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 - ploegen;
 - vervanging van bestaande boomgaarden door nieuwe boomgaarden ter plaatse.
 5. gelet op de elders in deze regels genoemde doeleinden, voor deze gronden van ondergeschikte betekenis zijn;
 6. reeds uitgevoerd of in uitvoering zijn op het tijdstip van het van inwerking treden van dit plan.
- c. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning zal vooraf, op basis van een door aanvrager in te dienen archeologisch onderzoek, advies worden ingewonnen bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en welke voorwaarden dienen te worden gesteld;
- d. De onder a bedoelde vergunning wordt niet verleend indien ten aanzien van het werk of de werkzaamheid sprake is van onevenredige afbreuk aan de waarden en/of functies welke het plan beoogt te beschermen, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden niet voldoende tegemoet kan worden gekomen.

3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met dit plan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 milieuzone - intrekgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - intrekgebied' zijn de gronden mede aangewezen ter bescherming van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwaterwinning en is de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas niet toegestaan.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Kleine nutsgebouwen en - bouwwerken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de regels van dit plan ten behoeve van het realiseren van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde van openbaar nut zoals gemalen, transformatorstations, telefooncellen, wachthuisjes, afvalcontainers en dergelijke, met dien verstande dat:

- a. de inhoud van het gebouw niet meer bedraagt dan 75 m³;
- b. de bouwhoogte van het gebouw en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van openbaar nut niet meer dan 3 m bedraagt.

11.2 Overschrijding goot- en bouwhoogten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de regels van dit plan ten behoeve van het overschrijden van de maximale toegestane goot- en bouwhoogten, mits:

- a. de overschrijding niet meer bedraagt dan 10%;
- b. een grotere goot- en bouwhoogte stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- c. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 2. het bebouwings- en landschapsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid.

11.3 Antennes

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de regels van dit plan ten behoeve van het bouwen van antennes, mits:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 15 m bedraagt;
- b. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - 2. het bebouwings- en landschapsbeeld;
 - 3. de verkeersveiligheid.

11.4 Schuurbergen bij woningen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de in de regels opgenomen goot- en bouwhoogten uitsluitend ten behoeve van de bouw van bijgebouwen bij woningen in de vorm van schuurbergen, mits:

- a. de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 5 m en 8 m;
- b. een grotere goot- en bouwhoogte stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- c. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - 2. het bebouwings- en landschapsbeeld;
 - 3. de verkeersveiligheid.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Wijziging van de aanduiding 'agrarisch' naar de aanduiding 'verblijfsrecreatie' of 'dagrecreatie'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'agrarisch' te wijzigen naar de aanduiding 'verblijfsrecreatie' of 'dagrecreatie'.

Bij de wijziging gelden de volgende regels:

- a. alle aanwezige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en bouwwerken binnen de aanduiding 'agrarisch' inclusief mestsilo's en diverse kuilvoederplaatsen moeten worden gesloopt ten behoeve van de nieuwe bestemming;
- b. de bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie;
- c. het bebouwd oppervlakte van bedrijfsgebouwen (eventueel in de vorm van vervangende nieuwbouw) ten behoeve van verblijfsrecreatie of dagrecreatie mag binnen het wijzigingsgebied niet meer dan 300 m² bedragen;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- f. de bouwhoogte van palen en masten niet meer bedragen dan 8 m;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bepaalde in [artikel 13.1 sub a](#) is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [artikel 13.2 sub a](#), te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in [artikel 13.2 sub a](#), na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde in 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 als:

Regels van het bestemmingsplan Hoeveneseweg 5 en 6.