

bestemmingsplan

Heuvelstraat 3,7 en 26

Gemeente West Betuwe



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.1960.WAAHeuvelstr3726-VSG1

Datum: 1 oktober 2025

Contactpersoon Buro SRO: J.J. van Nuland | F.M. Polderman

Kenmerk Buro SRO: SR220017

Opdrachtgever: Dhr. Nijhoff, Dhr. Visscher en Leeuw Elektro

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	9
2 Bestemmingsregels.....	10
Artikel 3 Bedrijf	10
Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening	15
Artikel 5 Groen	16
Artikel 6 Wonen	17
Artikel 7 Waarde - Archeologie 1	20
Artikel 8 Waarde - Archeologie 7	23
3 Algemene regels	27
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel.....	27
Artikel 10 Algemene bouwregels	27
Artikel 11 Algemene gebruiksregels.....	27
Artikel 12 Algemene aanduidingsregels	28
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	28
Artikel 14 Overige regels	29
4 Overgangs- en slotregels.....	30
Artikel 15 Overgangsrecht.....	30
Artikel 16 Slotregel.....	30

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

Het bestemmingsplan Heuvelstraat 3,7 en 26 met identificatienummer NL.IMRO.1960.WAAHeuvelstr3726-VSG1 van de Gemeente West Betuwe;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanbouw

een aan het hoofdgebouw gebouwd gebouw, dat bouwkundig ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw;

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 aan-huis-verbonden beroep

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf dat, in een woonruimte wordt uitgeoefend, inclusief ondergeschikte productiegebonden detailhandel;

1.6 aan-huis-verbonden bedrijf

een ambachtelijk, handels-technisch, constructietechnisch of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf in milieucategorie 1 of 2, al dan niet met ondergeschikte productiegebonden detailhandel;

1.7 aaneengebouwde woning

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee of meerdere grondgebonden woningen;

1.8 ambachtelijke bedrijf

een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen - alsook in verband hiermee en als nevenactiviteit van ondergeschikt belang - het verkopen en/of leveren van goederen;

1.9 archeologische verwachting

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

1.10 archeologische waarde

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

1.11 bebouwing

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

1.12 bebouwingspercentage

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.13 bed & breakfast

een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als ondergeschikte toeristisch-recreatieve activiteit. Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

1.14 bedrijf/niet agrarische bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.15 bedrijfsgebouw

een gebouw dat geschikt is voor bedrijfsmatige activiteiten, waaronder ook maatschappelijke- en sportgerelateerde activiteiten worden gerekend, niet zijnde kassen;

1.16 bedrijfswoning

een woonruimte in of bij een gebouw of op een terrein kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.17 bestaand

bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.18 bijbehorend bouwwerk

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

1.19 bijgebouw

een niet voor bewoning bestemd op zichzelf staand gebouw, dat zowel bouwkundig als functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en ten dienste staat van het hoofdgebouw;

1.20 bouwen

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

1.21 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, zulks met uitsluiting van een kelder en een zolder voor zover die gelet op de bouwtechnische eisen in het Bouwbesluit onbruikbaar zijn geworden;

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwvlak

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

1.24 bouwwerk

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

1.25 erfbeplanting

visueel afschermdende, maskerende en/of het landschapsbeeld versterkende en overwegend opgaande (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een bedrijf, een woning of een terrein met een andere functie;

1.26 evenement

alle tot vermaak en recreatie bedoelde tijdelijke al dan niet periodiek terugkerende activiteiten op of aan de openbare weg, dan wel voor publiek toegankelijk, zoals feesten, markten, braderieën, sportwedstrijden, voorstellingen, optochten en dergelijke;

1.27 gebouw

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

1.28 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.29 perceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.30 seksinrichting

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een bordeel, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar;

1.31 voorgevellijn

de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen alsmede het verlengde daarvan, met dien verstande dat:

- a. bij gesplitste (monumentale) woningen van voor 1940 de oorspronkelijke voorgevel als voorgevel(rooi)lijn wordt aangehouden, tenzij in een specifiek geval anders is vastgelegd;

1.32 voorgevelrooilijn

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd;

1.33 woongebouw

een gebouw waarin meerdere wooneenheden gevestigd zijn;

1.34 woonruimte

een besloten ruimte, die al dan niet tezamen met één of meer andere ruimten, bestemd is voor de bewoning door één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 bebouwingspercentage

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

2.6 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;

2.7 de inhoud van een bouwwerk

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

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.9 peil

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Bedrijf](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven zoals opgenomen in de 'Tabel Bedrijven';
- b. bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 1 en 2 conform de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- c. bedrijfswoningen;
- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Tabel bedrijven:

Aanduiding	Adres	Plaats	Type bedrijvigheid	Aantal BW	Toegestane oppervlakte bedrijfsbebouwing in m2 (bestaand / vergund)
specifieke vorm van bedrijf - 72	Heuvelstraat 24/26	Waardenburg	Aannemingsbedrijf, hout en bouw	1 BW	1.600 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 87	Heuvelstraat 7/8	Waardenburg	Aannemingsbedrijf, elektriciens	1 BW	1.925 m ²

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. indien een bouwvlak ter plaatse is opgenomen, is het bouwen van gebouwen uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Indien geen bouwvlak is aangegeven, dan wordt het bestemmingsvlak gezien als bouwvlak.
- b. per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één bedrijf toegestaan. Indien tussen bouwvlakken de aanduiding 'relatie' is opgenomen, worden deze bouwvlakken aangemerkt als één bouwvlak. Indien geen bouwvlak is aangegeven, dan wordt het bestemmingsvlak gezien als bouwvlak.
- c. het bouwvlak mag worden bebouwd conform het bepaalde in de 'Tabel Bedrijven', met dien verstande dat de afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen niet minder dan 5 m mag bedragen. Indien geen bouwvlak is aangegeven, dan wordt het bestemmingsvlak gezien als bouwvlak.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6.
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11.
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b is ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding maximale bouwhoogte een bedrijfsgebouw toegestaan met een plat dak waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangeduid.
- d. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan in de Tabel Bedrijven is opgenomen.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven in de 'Tabel Bedrijven'.
- b. bedrijfswoningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' uitsluitend een bedrijfswoning is toegestaan.
- c. de inhoud van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 800 m³.
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

3.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen, gelden de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning te worden gebouwd.
- b. de maximale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 150 m².
- c. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m.
- d. in afwijking van het bepaalde b, mag op de gronden voor de voorgevellijn per woning één aanbouw, zoals een portaal of erker worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan maximaal 6 m²;
 2. de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m;
 4. de breedte niet meer mag bedragen dan 50% van de gevel.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevellijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van bedrijfsinstallaties niet meer dan 8 m mag bedragen;
 4. de bouwhoogte van overkappingen niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 5. de bouwhoogte van kinderspeelwerktuigen niet meer dan 3 m mag bedragen;
 6. de bouwhoogte van poeren en poorten mag niet meer bedragen dan 2 m.
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen.

3.2.6 Voorwaardelijke verplichting bodemonderzoek

Voor het bouwen overeenkomstig het bepaalde onder [artikel 3.2.2](#) en [artikel 3.2.3](#) geldt dat de gronden pas in gebruik mogen worden genomen als is aangetoond dat de gronden hiervoor geschikt zijn of geschikt zijn gemaakt. Dit is het geval wanneer het bevoegd gezag hierover uitsluitel heeft gegeven middels een goedkeuring van het uitgevoerde bodemonderzoek en de daaruit blijkende bodemkwaliteit, of door een goedkeuring van de resultaten van een bodemsanering. In dat kader dient er een vooronderzoek NEN 5725 en een verkennend bodemonderzoek NEN5740 uitgevoerd te worden, met speciale aandacht voor de (eventuele) aanwezigheid van de verontreinigingen die gerelateerd zijn aan de voormalige champignonkwekerij en de mogelijk asbesthoudende dakbedekking.

3.3 Nadere eisen

burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen omtrent de situering van de bedrijfswoning binnen het bouwvlak ten einde de minimale afstand tot omliggende fruitopstanden te waarborgen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. het bepaalde in [artikel 3.2.3](#) ten behoeve van de maximaal toegestane oppervlakte bedrijfsbebouwing tot:
 1. maximaal 140% indien de oppervlakte minder bedraagt dan 500 m², mits:
 - noodzakelijk voor de betreffende bedrijfsvoering;
 - stedenbouwkundig en landschappelijk verantwoord;
 - positief advies leidingbeheerder in geval van ligging nabij de leidingen en de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening';
 2. maximaal 115% indien de oppervlakte 500 m² of meer bedraagt, mits:
 - noodzakelijk voor de betreffende bedrijfsvoering;
 - stedenbouwkundig en landschappelijk verantwoord;
 - positief advies leidingbeheerder in geval van ligging nabij de leidingen en de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening';
 3. maximaal 130% bij riviergebonden activiteiten, mits:
 - noodzakelijk voor de betreffende bedrijfsvoering;
 - stedenbouwkundig en landschappelijk verantwoord;
 - positief advies leidingbeheerder in geval van ligging nabij de leidingen en de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening';
 - in lijn met de beleidslijn grote rivieren.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt gerekend:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. risicovolle en BEVI- inrichtingen;
- c. buitenopslag, met uitzondering van buitenopslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- d. het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen.

3.5.2 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Binnen de bestemming '[Bedrijf](#)' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven toegestaan als nevengeschikte activiteit, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m².
- b. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- d. detailhandel is niet toegestaan.
- e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

3.5.3 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Bedrijf' is slechts toegestaan indien:

- a. de benodigde landschappelijke inpassing van de gronden wordt gerealiseerd:
 - 1. overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 2 van de planregels.
 - 2. binnen een jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen, doch uiterlijk binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan.
 - 3. en duurzaam in stand wordt gehouden op de wijze zoals is aangegeven in het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 2.

3.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

3.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden de bestaande bedrijfswoning aan de Heuvelstraat 24 geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag.

3.6.2 Voorwaarden

De omgevingsvergunning voor de sloop van de bestaande bedrijfswoning aan de Heuvelstraat 24 kan slechts worden verleend, indien:

- a. uit aanvullend ecologisch onderzoek blijkt dat de bestaande bedrijfswoning aan de Heuvelstraat 24 geen verblijfplaatsen bevat voor beschermde diersoorten.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijzigen naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het bedrijf ter plaatse is beëindigd en hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk.
- b. de wijziging dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- c. de agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.
- d. het aantal woningen mag niet toenemen, met dien verstande dat de inhoud per woning niet meer mag bedragen dan 800 m³.
- e. de oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m².
- f. overtollige bebouwing, met uitzondering van monumentale bebouwing, dient te worden gesloopt.
- g. in afwijking van het bepaalde onder d mag per 100 m² aan gesloopte bedrijfsgebouwen 40 m³ toegevoegd worden aan de inhoud van de woning, waarbij de inhoud van de woning maximaal 1.200 m³ mag bedragen.
- h. in afwijking van het bepaalde onder e mag per 500 m² aan gesloopte bedrijfsgebouwen of per 1.000 m² aan gesloopte kassen 100 m² aan nieuwe bijgebouwen worden opgericht, waarbij de totale oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 500 m² mag bedragen.
- i. er dient te worden voorzien in een passende landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan.

3.7.2 Wijziging type bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden binnen deze bestemming wijzigen voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, mits:

- a. het bedrijf voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met het bestaande bedrijf, met dien verstande dat de milieucategorie niet meer mag bedragen dan 3.2.
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- c. sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

3.7.3 Wijziging naar wonen met toevoeging van een woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk.
- b. de wijziging dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- c. de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven mogen niet worden beperkt.
- d. er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van de bestemming 'Wonen', waarbij overtollige bedrijfsbebouwing bebouwing, dient te worden gesloopt, met dien verstande dat voor de sloop van 1000 m² aan bedrijfsgebouwen een woongebouw van 1200 m³ of vrijstaande woning van 750 m³ mag worden gebouwd, waarbij de oppervlakte van een wooneenheid niet minder mag bedragen dan 350 m³. Voor iedere 300 m² extra gesloopte bedrijfsgebouwen mag 100 m³ aan het woongebouw worden toegevoegd, met dien verstande dat de inhoud maximaal 1600 m³ bedraagt.
- e. er dient te worden voorzien in een passende landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan

Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Bedrijf - Nutsvoorziening](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;
- b. een gemaal ter plaatse van de aanduiding 'gemaal';
- c. erven en verhardingen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. indien een bouwvlak ter plaatse is opgenomen, mogen bedrijfsgebouwen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd. Indien geen bouwvlak is aangegeven, dan wordt het bestemmingsvlak gezien als bouwvlak.
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' anders is aangegeven.
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' anders is aangegeven

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevellijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van bedrijfsinstallaties niet meer dan 8 m mag bedragen.
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Groen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen zoals plantsoenen, berm- en groenstroken;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

5.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevel van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 7 meter.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. indien een bouwvlak is opgenomen, mag het hoofdgebouw uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. het aantal hoofdgebouwen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan één;
- c. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m³, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m³)'.
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' anders is weergegeven;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' anders is weergegeven;
- f. de afstand tot de perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 m. Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 3 m, geldt deze afstand als minimale afstand.

6.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met dien verstande dat aanbouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd indien een bouwvlak aangegeven;
- b. indien een aanduiding 'bijgebouwen' is opgenomen zijn de bijgebouwen uitsluitend toegestaan ter plaatse van die aanduiding;
- c. de maximale gezamenlijke oppervlakte van aan- uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 150 m², met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' de maximum oppervlakte aan bijgebouwen niet meer mag bedragen dan is aangegeven.
- d. de maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- e. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- f. in afwijking van het bepaalde b, mag op de gronden voor de voorgevellijn per woning één aanbouw, zoals een portaal of erker worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan maximaal 6 m²;
 - 2. de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
 - 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m;
 - 4. de breedte niet meer mag bedragen dan 50% van de gevel.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevellijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van overkappingen niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van kinderspeelwerktuigen niet meer dan 3 m mag bedragen;
 4. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevellijn mag niet meer dan 1 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen.
- d. de bouwhoogte van poeren en poorten mag niet meer bedragen dan 2 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 6.2.2](#) voor het bouwen van aan- uitbouwen en bijgebouwen met een goothoogte van maximaal 4 m en een bouwhoogte van maximaal 6 m, mits:

- a. aangetoond is dat de afwijking noodzakelijk is.
- b. de afwijking stedenbouwkundig en landschappelijk inpasbaar is.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan van goederen van derden en het stallen van caravans;
- b. het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

6.4.2 Aan huis verbonden beroepen

Binnen de bestemming '[Wonen](#)' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan als nevensgeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel is niet toegestaan;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

6.4.3 Vrijstaande gebouwen

Bewoning van vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan.

6.4.4 Bed and Breakfast

Bed and breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. voorzieningen voor bed & breakfast zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande woning;
- b. de exploitatie van de bed & breakfast wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning.;
- c. per woning is sprake van niet meer dan 3 bed & breakfast eenheden tot een oppervlakte van maximaal 150 m²;
- d. de woonfunctie van de woning blijft behouden;
- e. parkeren geschiedt op eigen terrein.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in [artikel 6.4.2 sub b](#) voor het toestaan van lichte bedrijvigheid als nevensgeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c. detailhandel is niet toegestaan;
- d. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten;
- e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 1](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de op en/of in deze gronden voorkomende en aantoonbaar te verwachten archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Bouwwerken

1. Op de in [artikel 7 lid 1](#) bedoelde gronden mogen zonder omgevingsvergunning geen bouwwerken worden opgericht, tenzij:
 - a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - b. het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
 - c. en, in aanvulling op het bepaalde onder b, niet groter is dan 50 vierkante meter;
 - d. op basis van een door of namens bevoegd gezag getoetst en geaccordeerd onderzoeksrapport is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 - e. deze voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
2. Een onderzoeksrapport zoals genoemd in [artikel 7.2.1 sub 1 onder d](#) hoeft niet te worden overlegd wanneer:
 - a. naar het oordeel van de archeologisch deskundige de archeologische waarden van de gronden al afdoende zijn vastgelegd in andere archeologisch informatie; of
 - b. uit een schriftelijk advies van de archeologisch deskundig blijkt dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig geschaad zullen worden door de bouwwerkzaamheden.

7.2.2 Aanvraagvereisten

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen is de aanvrager van een omgevingsvergunning verplicht ten behoeve van in [artikel 7 lid 1](#) genoemde bestemming en met inachtneming van het in [artikel 7.2.1](#) gestelde:

- a. een of meerdere (funderings)tekeningen te overleggen waaruit blijkt welke omvang (in breedte, diepte, lengte en/of hoogte) de ingrepen en verstoringen zullen hebben; en
- b. een of meerdere palenplannen te overleggen waaruit blijkt het aantal palen, het type/soort, de omvang/diameter, de lengte, de onderlinge afstand tussen de rijen funderingspalen en de wijze van aanbrengen opdat de mate van verstoring bepaald kan worden

7.2.3 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor het bouwen in of op de onder [artikel 7 lid 1](#) genoemde bestemming wordt alleen verleend als:

- a. uit het bij de aanvraag gevoegde archeologisch onderzoeksrapport blijkt dat er op de locatie van de bouwactiviteit geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. de archeologische waarden naar het oordeel van het bevoegd gezag niet of niet onevenredig wordt geschaad; of
- c. de archeologische waarden kunnen worden behouden door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

7.2.4 Vergunningvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders kan aan de omgevingsvergunning een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het verrichten van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

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

7.3.1 Werken en werkzaamheden

Binnen de bestemming [Waarde - Archeologie 1](#)' is voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders nodig:

- a. het afgraven, saneren, ontgronden, onderzuigen, verlagen, afplaggen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het aanleggen, verbreden en verwijderen van verhardingen;
- c. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
- d. het graven of vergraven, verruimen, verdiepen of dempen van watergangen en waterpartijen;
- e. het frezen en scheuren van grasland;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen waaronder begrepen bos, boomgaard, zachtfruitopstand, (boom)kwekerij en windsingel;
- g. het rooien van diepwortelende beplantingen zoals vermeld onder f. waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van drainage;
- i. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- j. het uitvoeren van heiwerkzaamheden, het aanbrengen van verticale grondkeringen of het op een of andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- k. het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;
- l. het verwijderen van bestaande ondergrondse fundamenten, verticale grondkeringen en het verwijderen en/of uittrekken van funderingspalen;
- m. het zoeken naar delfstoffen in de vorm van seismisch onderzoek of exploratieonderzoek.

7.3.2 Uitzonderingen

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 7.3.1](#) is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden indien deze:
 - a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop [artikel 7.2.1](#) van toepassing is;
 - b. tot een diepte van 30 centimeter onder het bestaande maaiveld gaan;
 - c. geen grotere oppervlakte dan 50 vierkante meter betreft;
 - d. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 - e. worden uitgevoerd in het kader van het normale beheer en onderhoud. Hieronder vallen:
 - i. onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen;
 - ii. de aanleg van nieuwe en de vervanging van bestaande kabels en leidingen binnen bestaande kabels- en leidingentracés waarbij de omvang en diepte ongewijzigd blijft;
 - iii. het vervangen van bestaande boomgaarden door nieuwe boomgaarden met gebruikmaking van dezelfde plantgaten of bomenrij.
 - f. mogen worden uitgevoerd volgens een verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
 - g. voor archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
 - h. betrekking hebben op gronden waarvan op basis van een door of namens bevoegd gezag getoetst en geaccordeerd onderzoeksrapport:
 - i. is aangetoond dat er zich geen archeologische waarden (meer) bevinden; of
 - j. is aangetoond dat de archeologische waarden van de gronden, die kunnen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate zijn vastgesteld.
2. Een onderzoeksrapport zoals genoemd in [artikel 7.3.2 sub 1 onder h](#) hoeft niet te worden overlegd wanneer:
 - a. naar het oordeel van de archeologisch deskundige de archeologische waarden van de gronden al afdoende zijn vastgelegd in andere archeologisch informatie; of
 - b. uit een schriftelijk advies van de archeologisch deskundig blijkt dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig geschaad zullen worden door het werk of de werkzaamheden.

7.3.3 Aanvraagvereisten

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen is de aanvrager van een omgevingsvergunning verplicht ten behoeve van in [artikel 7 lid 1](#) genoemde bestemming, en met inachtneming van het in [artikel 7.3.1](#) en [artikel 7.3.2](#) gestelde een of meerdere (fundering)stekeningen te overleggen waaruit blijkt welke omvang (in breedte, diepte, lengte en/of hoogte) de ingrepen en verstoringen zullen hebben.

7.3.4 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor het bouwen in of op de onder [artikel 7 lid 1](#) genoemde bestemming wordt alleen verleend als:

- a. uit het bij de aanvraag gevoegde archeologisch onderzoeksrapport blijkt dat er op de locatie van de bouwactiviteit geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. de archeologische waarden naar het oordeel van het bevoegd gezag niet of niet onevenredig wordt geschaad; of
- c. de archeologische waarden kunnen worden behouden door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

7.3.5 Vergunningsvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders kan aan de omgevingsvergunning een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het verrichten van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

7.3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd betreffende de dubbelbestemming '[Waarde - Archeologie 1](#)':

- a. te wijzigen in een andere in dit bestemmingsplan opgenomen archeologische bestemming indien dit op basis van de uitkomsten van nader uitgevoerd archeologisch onderzoek of naar oordeel van de archeologisch deskundige noodzakelijk is; of
- b. geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat:
- c. ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- d. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 7

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 7](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de op en/of in deze gronden voorkomende en aantoonbaar te verwachten archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Bouwwerken

1. Op de in [artikel 8 lid 1](#) bedoelde gronden mogen zonder omgevingsvergunning geen bouwwerken worden opgericht, tenzij:
 - a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - b. het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
 - c. en, in aanvulling op het bepaalde onder b, niet groter is dan 2.500 vierkante meter;
 - d. op basis van een door of namens bevoegd gezag getoetst en geaccordeerd onderzoeksrapport is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 - e. deze voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
2. Een onderzoeksrapport zoals genoemd in [artikel 8 lid 2.1 sub 1 onder b](#) hoeft niet te worden overlegd wanneer:
 - a. naar het oordeel van de archeologisch deskundige de archeologische waarden van de gronden al afdoende zijn vastgelegd in andere archeologisch informatie; of
 - b. uit een schriftelijk advies van de archeologisch deskundig blijkt dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig geschaad zullen worden door de bouwwerkzaamheden.

8.2.2 Aanvraagvereisten

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen is de aanvrager van een omgevingsvergunning verplicht ten behoeve van in [artikel 8 lid 1](#) genoemde bestemming en met inachtneming van het in [artikel 8 lid 2.1](#) gestelde:

- a. een of meerdere (funderings)tekeningen te overleggen waaruit blijkt welke omvang (in breedte, diepte, lengte en/of hoogte) de ingrepen en verstoringen zullen hebben; en
- b. een of meerdere palenplannen te overleggen waaruit blijkt het aantal palen, het type/soort, de omvang/diameter, de lengte, de onderlinge afstand tussen de rijen funderingspalen en de wijze van aanbrengen opdat de mate van verstoring bepaald kan worden

8.2.3 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor het bouwen in of op de onder [artikel 8 lid 1](#) genoemde bestemming wordt alleen verleend als:

- a. uit het bij de aanvraag gevoegde archeologisch onderzoeksrapport blijkt dat er op de locatie van de bouwactiviteit geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. de archeologische waarden naar het oordeel van het bevoegd gezag niet of niet onevenredig wordt geschaad; of
- c. de archeologische waarden kunnen worden behouden door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

8.2.4 Vergunningvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders kan aan de omgevingsvergunning een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het verrichten van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

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

8.3.1 Werken en werkzaamheden

Binnen de bestemming [Waarde - Archeologie 7](#) is voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders nodig:

- a. het afgraven, saneren, ontgronden, onderzoeken, verlagen, afplaggen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het aanleggen, verbreden en verwijderen van verhardingen;
- c. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
- d. het graven of vergraven, verruimen, verdiepen of dempen van watergangen en waterpartijen;
- e. het frezen en scheuren van grasland;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen waaronder begrepen bos, boomgaard, zacht-fruitopstand, (boom)kwekerij en windsingel;
- g. het rooien van diepwortelende beplantingen zoals vermeld onder f. waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van drainage;
- i. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- j. het uitvoeren van heiwerkzaamheden, het aanbrengen van verticale grondkeringen of het op een of andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- k. het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;
- l. het verwijderen van bestaande ondergrondse fundamenteën, verticale grondkeringen en het verwijderen en/of uittrekken van funderingspalen;
- m. het zoeken naar delfstoffen in de vorm van seismisch onderzoek of exploratieonderzoek.

8.3.2 Uitzonderingen

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 8 lid 3.1](#) is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden indien deze:
 - a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop [artikel 8 lid 2.1](#) van toepassing is;
 - b. tot een diepte van 30 centimeter onder het bestaande maaiveld gaan;
 - c. geen grotere oppervlakte dan 2.500 vierkante meter betreft;
 - d. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 - e. worden uitgevoerd in het kader van het normale beheer en onderhoud. Hieronder vallen:
 - i. onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen;
 - ii. de aanleg van nieuwe en de vervanging van bestaande kabels en leidingen binnen bestaande kabels- en leidingentracés waarbij de omvang en diepte ongewijzigd blijft;
 - iii. het vervangen van bestaande boomgaarden door nieuwe boomgaarden met gebruikmaking van dezelfde plantgaten of bomenrij.
 - f. mogen worden uitgevoerd volgens een verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
 - g. voor archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
 - h. betrekking hebben op gronden waarvan op basis van een door of namens bevoegd gezag getoetst en geaccordeerd onderzoeksrapport:
 - i. is aangetoond dat er zich geen archeologische waarden (meer) bevinden; of
 - j. is aangetoond dat de archeologische waarden van de gronden, die kunnen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate zijn vastgesteld.
2. Een onderzoeksrapport zoals genoemd in [artikel 8 lid 3.1 sub h](#) hoeft niet te worden overlegd wanneer:
 - a. naar het oordeel van de archeologisch deskundige de archeologische waarden van de gronden al afdoende zijn vastgelegd in andere archeologisch informatie; of

- b. uit een schriftelijk advies van de archeologisch deskundig blijkt dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig geschaad zullen worden door het werk of de werkzaamheden.

8.3.3 Aanvraagvereisten

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen is de aanvrager van een omgevingsvergunning verplicht ten behoeve van in [artikel 8 lid 1](#) genoemde bestemming, en met inachtneming van het in [artikel 8 lid 3.1](#) en [artikel 8 lid 3.2](#) gestelde een of meerdere (fundering)stekeningen te overleggen waaruit blijkt welke omvang (in breedte, diepte, lengte en/of hoogte) de ingrepen en verstoringen zullen hebben.

8.3.4 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor het bouwen in of op de onder [artikel 8 lid 1](#) genoemde bestemming wordt alleen verleend als:

- a. uit het bij de aanvraag gevoegde archeologisch onderzoeksrapport blijkt dat er op de locatie van de bouwactiviteit geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. de archeologische waarden naar het oordeel van het bevoegd gezag niet of niet onevenredig wordt geschaad; of
- c. de archeologische waarden kunnen worden behouden door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

8.3.5 Vergunningsvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders kan aan de omgevingsvergunning een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het verrichten van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

8.3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd betreffende de dubbelbestemming '[Waarde - Archeologie 7](#)':

- a. te wijzigen in een andere in dit bestemmingsplan opgenomen archeologische bestemming indien dit op basis van de uitkomsten van nader uitgevoerd archeologisch onderzoek of naar oordeel van de archeologisch deskundige noodzakelijk is; of
- b. geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat:
- c. ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- d. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

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 bouwregels

10.1 Maatvoering

In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of de afstand tot enige aanduiding van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

10.2 Bebouwingspercentages

In die gevallen dat een bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels zijn voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Algemene gebruiksregels

In die gevallen dat het bestaande gebruik, dat in overeenstemming met een verleende vergunning tot stand is gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de gebruiksregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt dat gebruik in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

11.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen;
- c. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing als opslag- of bergplaats van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden voor het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. evenementen tenzij uitdrukkelijk toegestaan.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Overige zone - oeverwal - stroomrug

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke elementen van de rivieroeverwallen en stroomruggen.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a. van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- b. van deze regels en toestaan dat de afstand van gebouwen tot de as van de weg niet minder mag bedragen dan 8 m, met dien verstande dat:
 1. de afwijking stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is;
 2. er geen onevenredige hinder ontstaat voor omliggende functies.
- c. van deze regels en toestaan dat de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens met derden niet minder mag bedragen dan 2 m, met dien verstande dat:
 1. de afwijking stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is;
 2. er geen onevenredige hinder ontstaat voor omliggende functies.
- d. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft.
- e. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.
- f. van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevellijn of voorgevelrooilijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
 1. de overschrijding van de voorgevellijn of voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 m;
 2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- g. Van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

13.2 Afwijking bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het uitoefenen van een bed & breakfast, mits:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie gehandhaafd blijft, waarbij de oppervlakte die wordt gebruikt ten behoeve van de bed & breakfast maximaal 40% van het vloeroppervlak van de (bedrijfs)woning bedraagt, met een maximum van 50 m²;
- b. de bed & breakfast binnen de bestaande woning wordt gerealiseerd;
- c. de bed & breakfast in parkeergelegenheid en bergingsmogelijkheden volledig op het eigen perceel voorziet;
- d. er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 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 bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. het bepaalde 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.

15.2 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 het bepaalde 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 het bepaalde 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. het bepaalde 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Heuvelstraat 3,7 en 26.