

Bestemmingsplan regels

Driemolensweg 17, Lexmond

Gegevens bestemmingsplan

Datum: 9 november 2021

IMRO: NL.IMRO.1961.BPLXMDriemolweg17-ONo1

Status: Ontwerp

Gegevens opdracht

Projectnummer: 2019-06

Opdrachtgever: Schreuder adviseurs

Opsteller: Susan van Wijk

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	11
2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Agrarisch	12
Artikel 4 Bedrijf	14
Artikel 5 Leiding - Water	18
Artikel 6 Waarde - Archeologie - 3	20
Artikel 7 Waarde - Archeologie - 6	22
3 Algemene regels	24
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	24
Artikel 9 Algemene bouwregels	24
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	26
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	28
Artikel 13 Overige regels	29
4 Overgangs- en slotregels	30
Artikel 14 Overgangsrecht	30
Artikel 15 Slotregel	31

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Driemolensweg 17, Lexmond van de gemeente Vijfheerenlanden;

1.2 Bestemmingsplan

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

1.3 De verbeelding

De analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

1.4 Aanbouw

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), archeologisch en/- of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.5 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;

1.6 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 Aan huis verbonden beroep

Een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is met dien verstande dat er geen horeca en detailhandel is toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;

1.8 Aan huis verbonden bedrijf

Een bedrijf dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is met dien verstande dat er geen horeca en detailhandel is toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;

1.9 Achtererf

Gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen;

1.10 Achtererfgebied

Erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, gelegen op ten minste 1 m afstand achter de voorgevelrooilijn;

1.11 Achtergevelrooilijn

De denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw – zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen – alsmede het verlengde daarvan;

1.12 Afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels

Een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.13 Andere geluidsgevoelige gebouwen

Gebouwen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.14 Ander werk

Een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;

1.15 Andere nevenruimte

Ondergeschikte aan de bestemming dienstige bouwwerken, geen bergingen zijnde, zoals ondergrondse bouwwerken;

1.16 Archeologische deskundige

Professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen;

1.17 Archeologisch onderzoek

Diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie;

1.18 Archeologisch rapport

In rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden;

1.19 Archeologische verwachting

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

1.20 Archeologische waarde

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

1.21 Bebouwing

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

1.22 Bebouwingspercentage

Een in dit plan aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in dit plan anders is bepaald;

1.23 Bed&Breakfast

Het op kleinschalige wijze tegen betaling aanbieden van een toeristisch kortstondig verblijf met het serveren van ontbijt door de bewoner(s) van het pand. De Bed&Breakfast-functie is ondergeschikt aan de hoofdfunctie van de gronden of bouwwerken, niet zijnde een zelfstandige recreatiewoning;

1.24 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;

1.25 Bedrijfsgebouw

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.26 Bedrijfsmatige exploitatie

Het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer c.q. exploitatie;

1.27 Bedrijfswoning

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

1.28 Bestaand

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;

1.29 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak;

1.30 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.31 Bijgebouw

Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), archeologisch en/- of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.32 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;

1.33 Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.34 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak;

1.35 Bouwperceel

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

1.36 Bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel;

1.37 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.38 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;

1.39 Bruto vloeroppervlak

De totale brutovloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt ten behoeve van een bepaalde functie, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke, conform NEN 2580;

1.40 Dagrecreatie

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

1.41 Eerste bouwlaag

De bouwlaag op de begane grond;

1.42 Erf

Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voorzover dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt;

1.43 Extensief dagrecreatief medegebruik

Recreatief gebruik van gronden, zoals wandelen, fietsen, varen, zwemmen, vissen en daarmee gelijk te stellen activiteiten, dat geen specifiek beslag legt op de ruimte, behoudens ruimtebeslag door voet-, fiets- en ruiterspaden;

1.44 Gebouw

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

1.45 Hoofdverblijf

Verblijf dat fungeert als het centrum van het sociale en maatschappelijke leven van een persoon;

1.46 Kampeermiddel

Tent, tentwagen, kampeerauto, recreatiewoning of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf; met kampeermiddelen wordt niet bedoeld: stacaravans;

1.47 Kampeerplaats

Een plaats op een kleinschalig kampeerterrein welke uitsluitend voor één tent, één tentwagen, één kampeerauto of één caravan gebruikt mag worden;

1.48 Kampeerterrein

Terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.49 Kap

Een constructie van dakvlakken met een helling van ten minste 20° en ten hoogste 75°;

1.50 Kleinschalig kamperen

Het houden van een kampeerterrein voor ten hoogste 25 kampeermiddelen gedurende 1 maart tot en met 31 oktober;

1.51 Nok

Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, c.q. bovenste rand van een dak;

1.52 Normaal onderhoud, gebruik en beheer

Een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;

1.53 Omgevingsvergunning

Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

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

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.55 Overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat bestaat uit een dakconstructie met maximaal één eigen wand;

1.56 Peil

- voor gebouwen die direct aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- in overige gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.57 Prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.58 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, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.59 Staat van bedrijfsactiviteiten

Een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

1.60 Uitbouw

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.61 Vorgevel

De gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.62 Vorgevelrooilijn

De lijn die samenvalt met de vorgevel(s) van een hoofdgebouw en met het denkbeeldige verlengde daarvan;

1.63 Voorste bouwgrens

De naar de weg gekeerde bouwgrens of, indien een bouwvlak met meer dan één zijde gekeerd is naar een weg, de bouwgrens die als zodanig moet worden beschouwd;

1.64 Webwinkel

Het al dan niet hobbymatig dan wel bedrijfsmatig verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd. Er is geen sprake is van een voor publiek toegankelijke winkelruimte of showroom;

1.65 Wijziging

Een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.66 Woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.67 Wooneenheid

Een zelfstandige woning binnen een één gebouw waarin meerdere woningen zijn gevestigd;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.2 De goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 De inhoud van een bouwwerk

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

2.4 De oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 De goothoogte van een bouwwerk

Voor de berekening van de goothoogte tellen dakkapellen niet mee voor zover de breedte van de dakkapel minder bedraagt dan 50% van de breedte van de gevel waarop de dakkapel is gesitueerd;

2.6 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen wordende volgende ondergeschikte bouwonderdelen buiten beschouwing gelaten:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, met dien verstande dat de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, met dien verstande dat de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. agrarische productiegronden met dien verstande dat bometeelt niet is toegestaan;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. extensief dagrecreatief medegebruik;
- d. behoud, herstel en ontwikkeling van:
 - 1. de aan het open landschap gebonden natuurwaarden, onder meer in de vorm van weidevogels, lepelaars en overwinterende eenden, ganzen en zwanen, vissen, amfibieën en oever- en waterplanten;
 - 2. de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische patronen, onder meer in de vorm van openheid, kenmerkende kavelpatronen, watergangen, wielen, eendekooien en dijken;
- e. hobbymatige agrarische activiteiten;

met de daarbij behorende tuinen en erven, paden, landbouwontsluitingswegen, ongebouwde parkeervoorzieningen, in- en uitritten en nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De volgende bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn toegestaan en hiervoor gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen met (geheel) open constructie voor de voorgevelrooilijn 1,5 m;
- b. overige erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn 1 m;
- c. erf- en terreinafscheidingen achter de achtergevelrooilijn 2 m;
- d. toegangspoorten 2 m;
- e. windmolens ten behoeve van de waterbeheersing 6 m;
- f. overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 2 m.

3.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in [artikel 3 lid 1](#) bedoelde gronden te wijzigen ten behoeve van het opnemen van een nieuw bouwvlak voor een agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het nieuwe bouwvlak mag uitsluitend worden gebruikt voor een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een sierteelt of fruitteelt bedrijf;
- b. de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt maximaal 2 ha;

- c. het bouwvlak bij voorkeur in een historische verkavelingvorm wordt geprojecteerd;
- d. de eventueel aanwezige cultuurhistorisch natuurlijke en landschappelijke waarden en de bestaande doorzichten mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. de aanvraag getoetst is door een agrarisch deskundige;
- f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een bedrijf dat is gericht op het veredelen van vetten en de productie van biodiesel ter plaatse van de aanduiding 'vetveredeling' met dien verstande dat;
 - Jaarlijkse omzet maximaal 25.000 ton (ongevaarlijke) afvalstoffen per jaar betreft;
 - Opslag methanol maximaal 50 m3 betreft;
 - Opslag biodiesel maximaal 640 m3 betreft;
 - De hinder van de activiteiten maximaal vergelijkbaar mag zijn met de hinder van een bedrijf milieucategorie 3.2.
- b. één bedrijfswoning;
- c. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep met dien verstande dat het vloeroppervlak ten behoeve van deze functie maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 150 m² mag bedragen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende bouwwerken, tuinen en erven, bergingen en andere nevenruimten, ongebouwde en gebouwde parkeervoorzieningen, in- en uitritten, laad- en losvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter;
- c. bedrijfsgebouwen mogen zijn voorzien van een onderbouw.

4.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de bedrijfswoning dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd; aan de zij- en achterkant mag het bouwvlak aan alle zijden, behoudens aan de zijde die op of evenwijdig aan de voorgevelrooilijn ligt, met maximaal 3 m worden overschreden waarbij het maximaal volume van 750 m³ niet mag worden overschreden;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 6 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m;
- d. de hoofdmassa van bedrijfswoningen wordt verplicht voorzien van een kap;
- e. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³ inclusief aan- en uitbouwen dan wel de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt dan 750 m³;
- f. de bedrijfswoning mag zijn voorzien van een onderbouw, waarbij de onderbouw niet wordt meegerekend bij de inhoud van de woning.

4.2.3 Bijgebouwen bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijgebouwen bij de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen bij de bedrijfswoning mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 75 m²;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
- e. dienen verplicht te worden voorzien van een kap;
- f. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd, vanaf 1 meter achter (het verlengde) van de voorgevel van de hoofd woning.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal:
 - 1. erf- en terreinafscheidingen met (geheel) open constructie voor de voorgevelrooilijn 1,5 m;
 - 2. overige erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn 1 m;
 - 3. erf- en terreinafscheidingen achter de achtergevelrooilijn 2 m;
 - 4. silo's 7,5 m;
 - 5. toegangspoorten 3 m;
 - 6. lichtmasten 9 m;
 - 7. antennes 5 m;
 - 8. tuinmeubilair 2 m;
 - 9. windturbines 15 m;
 - 10. overkappingen 3 m;
 - 11. overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 3 m;
- b. Silo's zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak met een maximum van 22 stuks en dienen bij voorkeur inpandig te worden geplaatst. Indien de silo niet inpandig wordt geplaatst, dient de kleurstelling te voldoen aan het in de bijlage 1 opgenomen inrichtingsplan.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 4 lid 2.1](#) voor het verhogen van de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen tot maximaal 8 respectievelijk 11 m, met dien verstande dat:

- a. de afwijking noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
- b. de eventueel aanwezige cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.3.2 Inhoud bedrijfswoning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 4 lid 2.2](#) en worden toegestaan dat de inhoud van de bedrijfswoning maximaal 1.000 m³ mag bedragen met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en van landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden;
- b. alvorens een besluit tot afwijking wordt genomen, een landschapsdeskundige om advies wordt gevraagd, indien geen sprake is van een bouwplan met geringe ruimtelijke impact.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Algemeen

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a. bedrijven als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (grote lawaaimakers);
- b. bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- c. vuurwerkbedrijven;
- d. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting

- a. Tot een strijdig gebruik met de bestemming [Bedrijf](#) ter plaatse van de aanduiding 'vetveredelingsbedrijf' wordt in ieder geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zonder aanleg en instandhouding van het inrichtingsplan conform [bijlagen bij de regels bijlage 1](#).
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken ter plaatse van de bestemming [Bedrijf](#) overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen twee jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geheel uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in de [bijlagen bij de regels bijlage 1](#) opgenomen inrichtingsplan.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 4 lid 1](#) voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. het bedrijf voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf in categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of in dezelfde specifieke vorm van bedrijf;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c. voorafgaand aan het verlenen van afwijking advies wordt ingewonnen van een milieudeskundige.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Wijzigingsbevoegdheid naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in [artikel 4 lid 1](#) bedoelde gronden na bedrijfsbeëindiging, voor zover het betreft de gronden gelegen binnen een bouwvlak, te wijzigen in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en);
- b. het aantal woningen dient beperkt te blijven tot het aantal woningen dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezig is;
- c. buitenopslag niet is toegestaan;
- d. er dient sprake te zijn van een goede respectievelijk aantoonbare verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied;
- e. de aanwezige cultuurhistorische karakteristiek niet wordt aangetast;
- f. geen onevenredige aantasting van de openheid plaatsvindt;
- g. de omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- h. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
 - 1. de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde bestemming(en);
 - 2. de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel een vóór vaststelling van het wijzigingsplan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
 - 3. het wijzigingsplan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
 - 4. voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet natuurbescherming;
 - 5. geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;
 - 6. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is;
- i. buiten het bestaande bouwvlak is geen bebouwing is toegestaan.

4.6.2 Wijzigingsbevoegdheid verplaatsen/vergroten bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in [artikel 4 lid 1](#) bedoelde gronden te wijzigen voor het verplaatsen van het bouwvlak:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak dat ontstaat niet groter wordt dan de bestaande oppervlakte;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;

Artikel 5 Leiding - Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Leiding - Water](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. een ondergrondse waterleiding;
- b. het beheer en onderhoud van de leiding;
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

5.2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 5 lid 2](#) voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

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

5.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in [artikel 5 lid 1](#) bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

5.4.2 Weigering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 5 lid 4.1](#) mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of

werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de ondergrondse leidingen en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

5.4.3 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 5 lid 4.1](#) wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

5.4.4 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [artikel 5 lid 4.1](#) is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning.

Artikel 6 Waarde - Archeologie - 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie - 3](#)' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 6 lid 1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

6.3.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming '[Waarde - Archeologie - 3](#)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verhardingen 250 m² of meer bedragen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;

- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het scheuren van grasland over een grotere oppervlakte dan 250 m²;
- j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

6.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van [artikel 6 lid 3.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 6 lid 2](#) in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.3.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 6 lid 3.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 7 Waarde - Archeologie - 6

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie - 6](#)' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 7 lid 1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 10.000 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

7.3.1 Omgevingsvergunningsplichtige werken

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming '[Waarde - Archeologie - 6](#)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verhardingen 10.000 m² of meer bedragen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het scheuren van grasland over een grotere oppervlakte dan 10.000 m²;
- j. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

7.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van [artikel 7 lid 3.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 7 lid 2](#) in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 10,000 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.3.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 7 lid 3.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Bestaande maatvoering

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

9.2 Bestaande afstanden

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

9.3 Bestaand bebouwingspercentage

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

9.4 Bestaande situatie bij sloop en herbouw

Het bepaalde in de [artikel 9 lid 1](#) tot en met [artikel 9 lid 3](#) is uitsluitend van toepassing in geval van sloop en herbouw van hoofdgebouwen inclusief (bedrijfs)woning(en) en bijgebouwen voor zover de herbouw plaatsvindt op dezelfde plaats.

9.5 Ondergronds bouwen

Bouwwerken mogen ondergronds worden gebouwd met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de verticale bouwdiepte van een (ondergronds) bouwwerk mag maximaal 3,5 m bedragen;
- b. binnen het bouwperceel mogen ondergrondse bouwwerken worden gebouwd met dien verstande dat deze uitsluitend zijn toegestaan:
 1. direct onder bovengrondse gebouwen, en;
 2. in gronden gelegen buiten bovengrondse gebouwen, voor zover de gezamenlijke oppervlakte van de ondergrondse bouwwerken gelegen buiten de bovengrondse gebouwen niet meer dan 25% van de gezamenlijke oppervlakte van de, binnen het bouwperceel gelegen, bovengrondse gebouwen, bedraagt.

9.6 Hoogteaanduidingen

- a. De goothoogte en de inhoudsmaat van een hoofdgebouw, zoals aanwezig ten tijde van het in werking treden van dit plan, mogen – naast de uitbreidingsmogelijkheden zoals opgenomen in hoofdstuk 2 – door het plaatsen van dakkapellen worden vergroot.
- b. Indien zich aan enige zijde van een gebouw één of meerdere dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de breedte van de betreffende gevel wordt de goot- of boeiboordhoogte van de dakkapel als hoogste punt aangemerkt.

9.7 Afwijking maatvoering

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in hoofdstuk 2 opgenomen maatvoering ten aanzien van de maximale goot- en nokhoogte voor een goede aansluiting van nieuwe bebouwing op bestaande bebouwing, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de goot- en/of nokhoogtes aansluiten bij de aanwezige bebouwing waar fysiek op aangesloten wordt;
- b. er is sprake van een zorgvuldige stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing in de omgeving;
- c. binnen het bestemmingsvlak ontstaat een ruimtelijke eenheid van bebouwing;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, bagger en grondspecie met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- d. een gebruik van gronden ten dienste van bedrijven die worden begrepen onder artikel 2, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;
- e. een gebruik van ongebouwde gronden voor opslag tot een hoogte van meer dan 4 m;
- f. een gebruik van de gronden vóór de voorgevellijn van hoofdgebouwen voor opslag, met dien verstande dat te allen tijde de afstand van de opslag tot aan de weg ten minste 10 m dient te bedragen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen van het bepaalde in het plan voor:

- a. het realiseren van masten voor mobiele telecommunicatie onder de voorwaarden dat:
 1. advieswaarden van de gezondheidsraad in acht genomen te worden;
 2. masten alleen worden toegestaan aan bestaande bouwwerken;
 3. bij voorkeur uitsluitend masten tot 5 m worden toegestaan in kwetsbare gebieden;
 4. er geen visuele aantasting van betekenis aan een monument optreedt;
- b. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10% voor zover er geen afwijkingsmogelijkheden zijn in het betreffende artikel zelf met uitzondering van maten met betrekking tot het toegelaten grondoppervlak van bouwwerken;
- c. een grotere bouwhoogte voor bijgebouwen tot maximaal 6 m;
- d. overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein en voor zover er geen afwijkingsmogelijkheden zijn in het betreffende artikel zelf; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de bouw van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwtjes, ten behoeve van nutsvoorzieningen van geringe afmetingen, zoals transformatorhuisjes, schakeluisjes, gemaalgebouwtjes, toiletgebouwtjes, wachthuisjes, telefooncellen en gebouwtjes voor opslag, onderhoud en/of beheer, met dien verstande dat de inhoud van een zodanig gebouwtje niet meer dan 50 m en de hoogte daarvan niet meer dan 4 m zal bedragen, alsmede voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- f. bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de telecommunicatie, met dien verstande dat deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 15 m bedraagt;
- g. het bouwen van schuilstallen voor vee en paarden buiten een bouwvlak mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. de maximale oppervlakte bedraagt 15 m²;
 2. de maximale hoogte bedraagt 2.5 m;
 3. maximaal één schuilstal per agrarisch bedrijf of burgerwoning is toegestaan;
 4. beperkte opslag is toegestaan;
 5. de schuilstal wordt gerealiseerd in de vorm van een overkapping.

11.2 Voorwaarde

- a. afwijking als bedoeld in [artikel 12 lid 1](#) wordt slechts verleend mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de woonsituatie;
 3. de milieusituatie;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de sociale veiligheid;
 6. landschappelijke waarden;
 7. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. afwijking als bedoeld in [artikel 12 lid 1](#) onder a, d, e en f wordt voorts slechts verleend indien geen strijdigheid optreedt met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Veranderen bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

12.2 Wijzigingsbevoegdheid Natuur

Burgemeester en wethouders kunnen gronden in het plan wijzigen in de bestemming Natuur, met dien verstande dat:

- a. deze wijziging leidt tot een versterking van de natuurwaarden binnen het gebied;
- b. er geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische en/of landschappelijke waarden van het gebied plaatsvinden;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Parkeernormen

Indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet volgens de gemeentelijke parkeernormen of op andere wijze zoals beschreven in de gemeentelijke parkeernormen parkeerruimte zijn aangebracht en in stand gehouden in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein bij dat gebouw.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwen

14.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan/inpassingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, met dien verstande dat deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, met dien verstande dat de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

14.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel [artikel 14 lid 1.1](#) een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel [artikel 14 lid 1.1](#) met maximaal 10%.

14.1.3 Uitzondering

[artikel 14 lid 1.1](#) 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 overgangsbepalingen van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan/inpassingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

14.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [artikel 14 lid 2.1](#), 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.

14.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in [artikel 14 lid 2.1](#), 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.

14.2.4 Uitzondering

[artikel 14 lid 2.1](#) 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Driemolensweg 17, Lexmond'.