Bestemmingsplan
Molendijk 2 Standdaarbuiten
ontwerp

Molendijk 2 Standdaarbuiten

Inhoudsopgave

REGELS		**3**
Hoofdstuk1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk2	**Bestemmingsregels**	**15**
Artikel 3	Natuur	15
Artikel 4	Recreatie -Dagrecreatie	17
Artikel 5	Recreatie - Verblijfsrecreatie	18
Artikel 6	Waarde - Archeologie 6	20
Hoofdstuk3	**Algemene regels**	**23**
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 8	Algemene bouwregels	24
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	25
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	27
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	28
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	30
Artikel 13	Overige regels	32
Hoofdstuk4	**Overgangs- en slotregels**	**33**
Artikel 14	Overgangsrecht	33
Artikel 15	Slotregel	34

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 **Landschapsvisieuitbreiding camping Markdal**

Bijlage 2 **Inrichtingsschetscamping Markdal**

REGELS

behorende bij het bestemmingsplan Molendijk 2 Standdaarbuiten

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Molendijk 2 Standdaarbuiten met identificatienummer NL.IMRO.1709.BPBGMolendijk2-BP30 van de gemeente Moerdijk.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aan-huis-gebonden beroep

het uitoefenen van een dienstverlenend beroep, dat in een woning en/of in bijbehorende bouwwerken door de bewoners wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met een woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.7 antennedrager:

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

1.8 archeologisch onderzoek:

onderzoek naar de geschiedenis en de archeologische waarde van een locatie, verricht en gerapporteerd conform de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) (of diens rechtsopvolger), uitgevoerd door een vergunninghoudende partij, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 van de Monumentenwet 1988 (incl. de RCE);

1.9 archeologische waarden:

alle vóór tenminste zestig jaar vervaardigde zaken welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde;

1.10 atelier:

werkplaats van een kunstenaar;

1.11 bebouwing:

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

1.12 bebouwingspercentage:

een in het plan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.13 bed and breakfast:

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, waarbij de bed & breakfast ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;

1.14 bedrijfswoning:

een woning, in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een of meerdere personen wiens huisvesting daar gelet op de bedrijfsvoering noodzakelijk moet worden geacht;

1.15 begane grondlaag:

bouwlaag van een gebouw, ter hoogte van het peil. Deze bouwlaag wordt gekenmerkt door de hoofdontsluiting van het gebouw;

1.16 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.17 bestaand:

a. t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning;
b. t.a.v. bebouwing ten behoeve van grondgebonden veehouderijen en intensieve veehouderijen, niet zijnde bestaande bedrijfswoningen:
    1. de bebouwing die op 21 september 2013 aanwezig of in uitvoering was, of
    2. de bebouwing die gebouwd mag worden krachtens een verleende omgevingsvergunning, of
    3. de bebouwing die is gebaseerd op een vóór 21 september 2013 ingediende volledige en ontvankelijke bouwaanvraag die in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan per 21 september 2013;
c. t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 bijgebouw:

een op zich zelf staand gebouw, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.21 bouwen

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

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak

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

1.25 bouwwerk voor recreatief verblijf:

een bouwwerk dat uitsluitend bedoeld is om door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te gebruiken voor toeristisch of recreatief gebruik; niet zijnde kampeermiddelen;

1.26 bouwwerk

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

1.27 consumentenvuurwerk

vuurwerk voor particulier gebruik;

1.28 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.29 dijk:

een al dan niet door steenglooiing versterkte aarden wal die dienst doet of heeft gedaan als waterkering langs of om enig water;

1.30 dijkbebouwing:

de bebouwing die geheel of gedeeltelijk in een dijk is gebouwd;

1.31 Ecologische verbindingszone

vaak langgerekt gebied, waarbinnen natuur- en landschapselementen zijn of worden gerealiseerd, gericht op het verbinden van natuurgebieden;

1.32 extensief agrarisch medegebruik:

een vorm van grondgebonden landbouw, zoals beweiding in lage veebezetting en de verbouw van akkerbouwproducten, in hoofdzaak gericht op de instandhouding en/of vergroting van de natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;

1.33 extensief dagrecreatief medegebruik:

vormen van recreatief medegebruik van het agrarisch of natuurgebied door middel van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandel-, ruiter- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen;

1.34 extensieve dagrecreatie:

extensieve vorm van dagrecreatie, zoals verhuur van fietsen of kano's, theetuinen en boerengolf;

1.35 gebouw

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

1.36 hoofdgebouw

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

1.37 hoofdverblijf:

het adres waar betrokkene woont of, indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres waar hij/zij naar verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal verblijven;

1.38 horeca:

onder horeca wordt verstaan het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf;

1.39 huishouden:

een persoon of groep personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren.

1.40 internetwinkel:

het verhandelen van goederen via internet, zonder fysieke bezoekmogelijkheid en showroom, met de daarbij behorende administratieve activiteiten en opslagfaciliteiten;

1.41 inwoning:

twee of meer huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van één of meer voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;

1.42 kampeermiddel:

a. een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan;
b. enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelten daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is;

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 en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

1.43 kantoor:

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied;

1.44 kleinschalig kamperen:

kleinschalig kamperen op een kampeerterrein met ten hoogste 25 standplaatsen, waarbij uitsluitend gebruik mag worden gemaakt van toeristische kampeermiddelen. Bouwwerken voor recreatief verblijf zijn niet toegestaan;

1.45 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

het in een woning en/of in bijbehorende bouwwerken door maximaal twee bewoners op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past;

1.46 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van activiteiten als wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie alsmede ten behoeve van outdoor-activiteiten en vergelijkbare activiteiten in de vorm van bijvoorbeeld aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken;

1.47 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risico-afstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.48 landschapskwaliteitsplan:

het Landschapskwaliteitsplan, zoals die op 14 juli 2016 door de gemeenteraad van de gemeente Moerdijk is vastgesteld of haar rechtsopvolger;

1.49 logiesgebouw:

een gebouw, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met - al dan niet - als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse;

1.50 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

1.51 opslag:

het bewaren van goederen, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard

1.52 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak;

1.53 peil:

a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk grenst aan de weg en voor dijkbebouwing: de hoogte van de kruin van de weg;
b. voor andere gevallen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.54 permanente bewoning:

bewoning van een bouwwerk voor recreatieverblijf als hoofdverblijf;

1.55 pluktuin:

een tuin waar bezoekers zelf hun bloemen en fruit kunnen plukken;

1.56 praktijkruimte:

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, (para)medisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied;

1.57 seksinrichting:

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

1.58 statische opslag:

onder statische opslag wordt verstaan opslag van naar hun aard statische goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven zoals (antieke) auto's, boten, caravans en dergelijke. De opslag mag niet bestemd zijn voor de handel dan wel worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf;

1.59 verkoop streekeigen agrarische producten:

het te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van agrarische producten aan particulieren, bij wijze van neventak van een agrarisch bedrijf, voor zover deze agrarische producten hoofdzakelijk op het eigen bedrijf en/of in de regio zijn geteeld en op ambachtelijke wijze zijn verwerkt of bewerkt;

1.60 visie bebouwingsconcentraties

De Visie Bebouwingsconcentraties die op 14 juli 2016 door de gemeenteraad van de gemeente Moerdijk is vastgesteld of haar rechtsopvolger;

1.61 visie buitengebied:

De Visie Buitengebied die op 14 juli 2016 door de gemeenteraad van de gemeente Moerdijk is vastgesteld of haar rechtsopvolger;

1.62 voorgevelrooilijn:

de lijn die - evenwijdig aan de openbare weg - in het verlengde ligt van de voorgevel van het gebouw, dat het dichtst bij de weg is gelegen, gebouwen kleiner dan 6 m² niet meegerekend;

1.63 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

1.64 wooneenheid:

gedeelte van een woonfunctie dat bestemd is voor afzonderlijke bewoning

1.65 zorgvuldige landschappelijke inpassing:

een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande danwel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tussen windturbines:

de afstand tussen windturbines onderling wordt gemeten vanuit het hart van de mast van de windturbine;

2.2 afstanden:

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn;

2.3 de bouwhoogte van een antenne-installatie:

tussen de voet van de antennedrager en het hoogste punt van de antenne-installatie; indien de antennedrager aan de gevel van een gebouw wordt bevestigd, wordt gemeten tussen het punt waarop de antenne, met antennedrager het dakvlak kruist en het hoogste punt van de antenne-installatie;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk geen gebouw zijnde:

tussen het hoogste punt van het bouwwerk en het peil;

2.5 de bouwhoogte van een gebouw:

tussen de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antenne-installaties, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen, en het peil;

2.6 de bouwhoogte van een ondergrondse ruimte:

de ruimte tussen de vloer van de ondergrondse ruimte en de bovenzijde van de begane grondvloer;

2.7 de bouwhoogte van een windturbine:

vanaf peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.8 de goothoogte van een gebouw:

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

2.9 de inhoud van een gebouw:

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van de daken en dakkapellen, met dien verstande dat bij dijkbebouwing tevens de ruimten onder de begane grondvloer worden meegerekend bij het bepalen van de inhoudsmaat van een woning;

2.10 de oppervlakte van een gebouw:

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

2.11 de tiphoogte van een windturbine:

vanaf peil tot aan het bovenste verticaal staande rotorblad.

De in dit plan gegeven regels omtrent plaatsing, afstanden en maten van bouwwerken, zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels, luifels, schoorstenen, lichtkoepels, emissiekanalen luchtwassers en soortgelijke ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Natuur

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. behoud, bescherming, beheer en ontwikkeling van actuele en potentiële natuur- en landschapwaarden en cultuurhistorische waarden, mede in de vorm van bossen;
b. extensief agrarisch medegebruik;
c. extensief dagrecreatief medegebruik.

met daarbij behorende:

d. verharde en onverharde paden, wegen en parkeervoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. uitsluitend de bestaande gebouwen, op de bestaande locatie en met de bestaande maatvoeringen zijn toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van muraltmuren mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
b. de bouwhoogte van terrein en erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 m.

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

3.3.1 Vergunningsplichtige werken en werkzaamheden

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

a. het ontginnen, afgraven, verlagen, ophogen of egaliseren van de bodem;
b. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indringen van voorwerpen in de bodem;
c. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
d. het verlagen van de waterstand anders dan door sloten/greppels of drainage met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
e. het vellen of rooien van bos en/of het verwijderen van houtopstanden;
f. het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
g. het verwijderen van perceelsindelingen, paden en onverharde wegen;
h. het aanleggen en/of verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
i. het vellen, rooien en verwijderen van houtopstanden van meer dan 100 m^2

3.3.2 Uitzonderingen

Het in sublid 3.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.3.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

Artikel 4 Recreatie -Dagrecreatie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie -Dagrecreatie" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een 'pluktuin', uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - pluktuin';
b. een jachthaven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven';

met daarbij behorende:

c. toegangswegen, -paden en overig verblijfsgebied;
d. parkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - pluktuin' mag geen nieuwe bebouwing gerealiseerd worden.

4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen mag:
    1. op de overige gronden niet meer bedragen dan 2 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag:
    1. op de overige gronden niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 5 Recreatie - Verblijfsrecreatie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. één bedrijfswoning per bouwvlak;
b. maximaal 75 kampeermiddelen;
c. een caravanstalling ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling';

met daarbij behorende:

d. toegangswegen, -paden en overig verblijfsgebied;
e. parkeervoorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. erven en tuinen;
h. waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. indien de gronden zijn voorzien van een bouwvlak, dan zijn gebouwen en bouwwerken voor recreatief (nacht)verblijf uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak;
b. de afstand van de bedrijfswoning tot de dichtstbij gelegen openbare weg mag niet minder bedragen dan de bestaande afstand;
c. bijgebouwen, overkappingen en aanbouwen aan de bedrijfswoning dienen op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
d. voor de maatvoering van bouwwerken voor recreatief nachtverblijf geldt conform het Besluit omgevingsrecht, bijlage II, artikel 3, lid 2 dat:
    1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 70 m^2 per bouwwerk;
    2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m;
e. voor de maatvoering van bijgebouwen bij bouwwerken voor recreatief verblijf geldt dat:
    1. het aantal bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 1 per bouwwerk voor recreatief verblijf;
    2. de oppervlakte van het bijgebouw niet meer mag bedragen dan 9 m^2;
    3. de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 2,5 m en 3,5 m;
f. voor de maatvoering van de bedrijfswoning, inclusief aanbouwen, geldt dat:
    1. de inhoud niet meer mag bedragen dan 750 m^3;
    2. de goot- en de bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 6 m en 11 m;
    3. de goothoogte van aanbouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van de bedrijfswoning vermeerderd met 0,35 m;
    4. de bouwhoogte van aanbouwen niet meer mag bedragen dan 1,5 maal de hoogte van de begane grondlaag van de bedrijfswoning;
g. voor de maatvoering van bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning geldt dat:
    1. de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m^2 per woning;
    2. de goot- en de bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m;
h. voor de maatvoering van gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'caravanstalling' geldt dat:
    1. per aanduiding één gebouw mag worden gebouwd waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak';
    2. de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan in de bestaande situatie.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. per bouwperceel is één openluchtzwembad toegestaan;
b. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;

c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 5 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afstand bedrijfswoning tot de openbare weg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2 sublid 5.2.1 ten behoeve van het verkleinen van de bestaande afstand van bedrijfswoning tot de dichtstbij gelegen openbare weg, met dien verstande dat uit akoestisch onderzoek is gebleken dat op de nieuwe locatie van de bedrijfswoning sprake is van een goed woon- en leefklimaat, waaronder in elk geval wordt verstaan dat dient te worden voldaan aan de wettelijke eisen ten aanzien van de milieuaspecten geluidhinder en luchtkwaliteit.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

a. permanente bewoning en het permanent laten bewonen van kampeermiddelen en bouwwerken voor recreatief verblijf;
b. het gebruik van kampeermiddelen en bouwwerken voor recreatief verblijf ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten.

5.4.2 Voorwaardelijke verplichting zorgvuldige landschappelijke inpassing

a. Bij het realiseren van kampeerplaatsen en/of uitbreiding van bebouwing met bijbehorende voorzieningen (zoals toegangswegen, -paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, erven, tuinen en waterhuishoudkundige voorzieningen) op de gronden welke zijn gelegen ter plaatse van de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' dient er sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
b. Ten behoeve van het uitvoeren van dit bestemmingsplan dient de landschappelijk inpassing te worden gerealiseerd, beheerd en in stand gehouden conform het Landschappelijk inpassingsplan in bijlage 1 en 2 bij deze regels.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 6

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische (verwachtings)waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, moet door de aanvrager een archeologisch onderzoeksrapport worden overgelegd waarin is aangetoond dat:

a. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden gewaarborgd, of;
b. de archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad of vernield, of;
c. in het geheel geen archeologische waarden aanwezig zijn.

6.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 6.2.1 is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

a. vervanging, vernieuwing, verandering of vergroting van bestaande bebouwing, waarbij geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 50 cm over een oppervlakte groter dan 250 m²;
b. het bouwen van nieuwe bouwwerken, waarbij geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 50 cm over een oppervlakte groter dan 250 m^2;
c. een bouwwerk dat zonder verstoring, beschadiging of vernieling van archeologische waarden kan worden geplaatst;
d. gronden waarvan de aanvrager heeft aangetoond dat deze reeds zijn geroerd.

6.2.3 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in lid 6.2.1 genoemde archeologisch onderzoeksrapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van inventariserend veldonderzoek;
c. de verplichting tot het doen van opgravingen;
d. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een vergunninghoudende partij, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 van de Monumentenwet 1988 (incl. de RCE) en uit te laten voeren conform artikel 25 van de Erfgoedverordening gemeente Moerdijk 2017 dan wel haar rechtsopvolger.

6.2.4 Archeologisch rapport

Indien het bevoegd gezag niet beschikt over een voor de beoordeling van de aanvraag toereikend archeologisch onderzoek voor de gronden waarop een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan, dient de aanvrager ten behoeve van de beoordeling van archeologische waarden van de gronden een archeologisch rapport te overleggen dat voldoet aan de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

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

6.3.1 Vergunningsplichtige werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen, en waterpartijen en het verwijderen van bestaande funderingen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur (woelen, diepploegen) en het aanbrengen van heipalen met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 50 cm; het wijzigen van de waterhuishouding, zoals draineren en het uitdiepen, graven en/of verleggen van waterlopen over een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 50 cm;
b. het uitvoeren van overige grondbewerkingen 250 m² en dieper dan 50 cm;
c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
d. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur over een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 50 cm;
e. het verlagen van het waterpeil over een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 50 cm.

6.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 6.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud betreffen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
e. op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
f. plaatsvinden op gronden waarvan de aanvrager heeft aangetoond dat deze reeds zijn geroerd.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de als ‘Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden die bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden te wijzigen, indien het op grond van nader archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in verdere bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.
b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de op de plankaart als ‘Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden die bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden te wijzigen of geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:
    1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
    2. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Bebouwingsoppervlaktes

Een aangegeven bebouwingsoppervlakte geeft aan hoeveel van het bouwvlak van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen. Bij het ontbreken van een bebouwingoppervlakte mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

8.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van geheel of gedeeltelijk beneden het maaiveld gelegen ruimten gelden de volgende regels:

a. het bouwen van ondergrondse ruimten behorende bij en dienstbaar aan een (bedrijfs)woning is uitsluitend toelaatbaar voor zover binnen het desbetreffende bouwvlak, bouwstede of bestemmingsvlak een woning dan wel bedrijfswoning is toegestaan;
b. het bouwen van geheel of gedeeltelijk beneden het maaiveld gelegen dierverblijven is niet toegestaan;
c. voor het bouwen van ondergrondse ruimten behorende bij en dienstbaar aan een woning geldt het volgende:
    1. de bouwhoogte van een ondergrondse ruimte mag niet meer dan 3 m bedragen;
    2. ondergrondse ruimten zijn uitsluitend toelaatbaar onder de woning of onder de bijgebouwen behorende bij de woning.

8.3 Bruggen

Binnen het plangebied mogen bruggen worden gebouwd met een maximale breedte van 6 m, indien zulks plaatsvindt ter plaatse van:

a. fiets- en/of wandelpaden;
b. reeds aanwezige oeververbindingen (ter vervanging, herstel of verbetering).

8.4 Bouwhoogte antenne-installaties zonder apparatuurkast

In afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 geldt ten aanzien van de bouwhoogte van antenneinstallaties ten behoeve van telecommunicatie zonder apparatuurkast het volgende:

	Maximale bouwhoogte
vrijstaande antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes	15 m
antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst, niet zijnde schotelantennes	5 m
schotelantennes	3 m

8.5 Bestaande maten

a. Indien afstanden op het tijdstip van inwerkingtreding dit plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge de bepalingen van dit plan is voorgeschreven, mogen de bestaande afstanden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
b. In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bouwwerken die op een legale wijze tot stand zijn gekomen op het moment van inwerkingtreding van dit plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge de bepalingen van dit plan is voorschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden;
c. Ingeval van herbouw is het bepaalde onder a en b uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

a. Onder gebruik in strijd met dit plan wordt in ieder geval verstaan onbebouwde gronden te gebruiken of te laten gebruiken:
    1. als opslagplaats voor bagger en grondspecie;
    2. als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
    3. als uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen en (zee)-containers;
    4. voor het houden van wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen;
    5. als plaats voor het (laten) landen of opstijgen van ultralight-vliegtuigen;
    6. voor groeps- en natuurkamperen;
    7. als ligplaats voor woonschepen, tenzij in hoofdstuk 2 van deze regels anders is bepaald;
    8. als seksinrichtingen;
    9. voor de productie, opslag, stalling en dumping van:
        - een verboden middel zoals bedoeld in lijst I of II van de Opiumwet;
        - grondstoffen ten behoeve van en afvalstoffen afkomstig uit het productieproces van de onder de eerste bullet genoemde verboden middelen;
b. Onder gebruik in strijd met dit plan wordt in ieder geval verstaan gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor:
    1. seksinrichtingen;
    2. speelautomatenhallen;
    3. inrichtingen ten behoeve van het verstrekken van verdovende middelen vallende onder de Opiumwet;
    4. voor de productie, opslag, stalling en dumping van:
        - een verboden middel zoals bedoeld in lijst I of II van de Opiumwet;
        - grondstoffen ten behoeve van en afvalstoffen afkomstig uit het productieproces van de onder de eerste bullet genoemde verboden middelen;
    5. opslagplaats voor meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
    6. permanente bewoning, met uitzondering van woningen en bedrijfswoningen. Permanente bewoning van bijgebouwen behorende bij een woning of bedrijfswoning is evenmin toegestaan;
c. Onder strijdig gebruik als bedoeld in onder a wordt niet verstaan:
    1. vormen van gebruik als bedoeld in onder a, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de betrokken grond ingevolge de bestemming(en), de daarbij behorende bestemmingsomschrijving(en) en/of de overige bepalingen mag worden gebruikt, mits de gronden zijn gelegen ter plaatse van het bouwvlak, de bouwstede of de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - solitaire schuur';
    2. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de betrokken bestemming(en);
    3. de stalling van ten hoogste één toercaravan of boot bij een woning of bedrijfswoning;
    4. het gebruik als ligplaats voor vaartuigen voor de duur van ten hoogste 24 uur;
    5. het gebruik als ligplaats voor vaartuigen voor de duur van meer dan 24 uur indien ter plaatse een steiger aanwezig is;
d. Onder gebruik in strijd met dit plan wordt in ieder geval verstaan de gronden welke niet zijn gelegen ter plaatse van het bouwvlak, de bouwstede of de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - solitaire schuur' te gebruiken of te laten gebruiken voor:
    1. opslag van hooi, mest en kuilvoer.

9.2 Parkeren

Bij het wijzigen van het bestaande gebruik op grond van de in hoofdstuk 2 genoemde bestemmingen geldt dat:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken uitsluitend gewijzigd kan worden indien op het bijbehorend

bouwperceel of in de directe omgeving daarvan in voldoende parkeergelegenheid is voorzien, zoals blijkt uit Parkeerbeleid Moerdijk welke is vastgesteld op 8 oktober 2015 door de gemeenteraad van de gemeente Moerdijk of haar rechtsopvolger, en deze parkeergelegenheid als zodanig in stand wordt gehouden;

b. bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, zoals blijkt uit Parkeerbeleid Moerdijk welke is vastgesteld op 8 oktober 2015 door de gemeenteraad van de gemeente Moerdijk of haar rechtsopvolger;
c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse;

het bepaalde onder sub a en b geldt niet voor het vergunde bestaande gebruik van gronden en bouwwerken op het moment van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

9.3 Aan-huis-verbonden beroepen, kleinschaige bedrijfsmatige activiteiten en internetwinkels

Het gebruik van gedeelten van woningen en de daarbij behorende bijgebouwen voor kantoor- en/of praktijkruimte ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en internetwinkels is toegestaan, mits:

a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het vloeroppervlak in gebruik voor kantoor- en/of praktijkruimte, de bedrijfsmatige activiteit of de internetwinkel ten hoogste 60 m² bedraagt;
c. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
d. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
e. het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend.

9.4 Bed and breakfast

a. Bed and breakfast is toegestaan in een (bedrijfs)woning of bijgebouw behorende bij de (bedrijfs)woning, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
    1. de eigenaar van de bed and breakfast is zelf woonachtig in de (bedrijfs)woning;
    2. maximaal 40% van het totale vloeroppervlak van de (bedrijfs)woning mag worden gebruikt voor de bed and breakfast tot een maximum van 60 m^2 (gemeenschappelijke ruimtes buiten beschouwing gelaten);
    3. het aantal slaapplaatsen mag niet meer bedragen dan 4;
    4. een zelfstandige kookgelegenheid voor de gasten is niet toegestaan;
    5. parkeren vindt plaats op eigen terrein;
b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a ten behoeve van het vergroten van de omvang van de bed and breakfast, mits:
    1. de eigenaar van de bed and breakfast zelf woonachtig is in de (bedrijfs)woning;
    2. maximaal 40% van het totale vloeroppervlak van de (bedrijfs)woning en de bijbehorende bijgebouwen wordt gebruikt voor de bed and breakfast tot een maximum van 100 m^2 (gemeenschappelijke ruimtes buiten beschouwing gelaten);
    3. het aantal slaapplaatsen niet meer bedraagt dan 10;
    4. een zelfstandige kookgelegenheid voor de gasten niet is toegestaan;
    5. parkeren op eigen terrein plaats vindt;
    6. de voorziening door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneert als een zelfstandige woning;
    7. de bed and breakfast geen onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert;
    8. de bed and breakfast geen afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden van de omliggende functies.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 geluidszone - industrie

10.1.1 Aanduidingsomschrijving

Binnen de als 'geluidzone - industrie' aangegeven gronden mogen geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies worden gebouwd, tenzij een hogere waarde is vastgesteld.

10.1.2 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1.1 ten behoeve van het realiseren van nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies, mits:

a. voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder;
b. sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

10.2 overige zone - groenblauwe mantel

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' zijn de gronden tevens bestemd voor behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

10.3 vrijwaringszone - dijk 1

10.3.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering.

10.3.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' mag niet worden gebouwd.

10.3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 10.3.2 met inachtneming van de volgende regels:

a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
b. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemene afwijkingsregels

a. Tenzij dit plan elders al over afwijkingen bij een omgevingsvergunning voor overschrijding van maatvoering beschikt, kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de bepalingen in het plan voor:
   1. overschrijding van – voor bouwen geldende – afstands-, oppervlakte-, inhouds- en hoogtematen met ten hoogste 15%,';
   2. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen;
b. De afwijking bij een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. wordt niet verleend indien daardoor onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

11.2 Bouwwerken ten behoeve van duurzame energie opwekking

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in Hoofdstuk 2 van deze regels ten behoeve van het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van duurzame energie opwekking met een maximale bouwhoogte van 15 m, met dien verstande dat:

a. de bouwwerken, geen gebouwen zijnde als bedoeld in de aanhef uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van:
   1. de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie';
   2. de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie';
b. de bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet voor de voorgevelrooilijn van (bedrijfs)woningen mogen worden gerealiseerd;
c. de gebruikssituatie op de aangrenzende gronden niet onevenredig mag worden aangetast;
d. er een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij het verlenen van de omgevingsvergunning;
e. de bouwwerken, geen gebouwen zijnde passen binnen de ontwerprichtlijnen uit het Landschapskwaliteitsplan.

11.3 Inwoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in Hoofdstuk 2 van deze regels ten behoeve van het vergroten van de inhoud van een (bedrijfs)woning inclusief aanbouwen, tot maximaal 850 m³, mits:

a. dit ten behoeve van inwoning noodzakelijk wordt geacht;
b. wordt voorzien in een goede landschappelijk inpassing overeenkomstig een landschappelijk inpassingsplan.

11.4 Logies en kamerverhuur

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in Hoofdstuk 2 van deze regels ten behoeve van de huisvesting van maximaal 5 personen in onzelfstandige wooneenheden (kamerverhuur) of tijdelijke huisvesting in de vorm van logies aan maximaal 5 seizoensarbeiders in een (bedrijfs)woning, met dien verstande dat:

a. parkeren op eigen terrein plaats vindt;
b. er geen afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de omliggende functies.

11.5 Steigers

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in Hoofdstuk 2 van deze regels ten behoeve van het bouwen van openbare steigers, met dien verstande dat:

a. de aanwezige landschapswaarden niet in onevenredige mate mogen worden geschaad;
b. de steiger evenwijdig aan de oever wordt gebouwd;
c. de lengte en breedte van een steiger niet meer bedraagt dan respectievelijk 10 m en 1,2 m;
d. de bouwhoogte van de steiger niet meer bedraagt dan peil;
e. de steiger de oeverlijn met niet meer dan 0,5 m mag overschrijden.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen.

12.2 Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de bestemmingen:

- 'Recreatie - Dagrecreatie';
- 'Recreatie - Verblijfsrecreatie';

te wijzigen in de bestemming 'Wonen', indien is komen vast te staan dat ter plaatse geen bedrijf meer is gevestigd, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
   1. indien de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' niet meer dan 1.500 m² bedraagt en de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen niet meer bedraagt dan 400 m² en hiertoe alle overtollige bebouwing wordt gesloopt, dan is geen aanvullende kwaliteitsverbetering vereist;
   2. indien de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' groter is dan 1.500 m², maar niet meer bedraagt dan 5.000 m², en de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen niet meer bedraagt dan 500 m² en hiertoe alle overtollige bebouwing wordt gesloopt, dan dient te worden voorzien in de realisatie en instandhouding van een goede landschappelijke inpassing overeenkomstig de ontwerprichtlijnen uit het Landschapskwaliteitsplan;
   3. indien de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' groter is dan 5.000 m² en/of de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen meer bedraagt dan 600 m², dan dient er sprake te zijn van een versterking van de ruimtelijke kwaliteit, waarbij wordt voldaan aan het afwegingsprincipe bijdrage aan de kwaliteit van het landschap uit hoofdstuk 7 van de Visie Buitengebied;
b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag ten behoeve van statische opslag en stalling maximaal 1.000 m² van de bestaande gebouwen worden gebruikt, mits:
   1. alle overtollige bebouwing wordt gesloopt;
   2. de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' niet meer bedraagt dan 5.000 m²;
   3. er geen sprake is van buitenopslag of buitenstalling, en
   4. wordt voorzien in de realisatie en instandhouding van een goede landschappelijke inpassing overeenkomstig de ontwerprichtlijnen uit het Landschapskwaliteitsplan;
c. indien er sprake is van uitsluitend één bij de voormalige bedrijfswoning aangebouwd bedrijfsgebouw, dit bedrijfsgebouw één architectonisch geheel vormt met de woning en in goede bouwkundige staat verkeert, dan behoeft geen sloop plaats te vinden;
d. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 750 m^3;
e. er dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat in de woning, waaronder in elk geval wordt verstaan dat dient te worden voldaan aan de wettelijke eisen ten aanzien van de milieuaspecten geluidhinder, geurhinder en luchtkwaliteit;
f. de bestemmingswijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
g. er dient voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig te zijn.

12.3 Wijzigen naar bestemming 'Natuur'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming Natuur, met dien verstande dat het wijzigen uitsluitend mag geschieden ten aanzien van gronden waarvoor geldt dat:

a. het terrein is verworven voor de inrichting als natuurgebied, dan wel dat de eigenaar en gebruiker

schriftelijk hebben ingestemd met de natuurontwikkeling;
b. de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
c. de wijziging niet leidt tot negatieve effecten op de waterhuishouding.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Werking wettelijke regels

De wettelijke regelingen en verordeningen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan of diens rechtsopvolger.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 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 bepaalde in lid 14.1onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%.

c. Het bepaalde in lid 14.1 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.

14.2 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 lid 14.2 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 lid 14.2 onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde in lid 14.2 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 15 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Molendijk 2 Standdaarbuiten.