gemeente Moerdijk

Bedrijventerrein Molengors

vastgesteld

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer

identificatie	**planstatus**	
identificatiecode:	datum:	status:
NL.IMRO.1709.BPZBMolengors-BP40		concept voorontwerp ontwerp vastgesteld

Copyright © 2022
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**7**
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**15**
Artikel 3	Bedrijventerrein	15
Artikel 4	Groen	20
Artikel 5	Kantoor	21
Artikel 6	Tuin	22
Artikel 7	Verkeer	23
Artikel 8	Verkeer - Verblijf	24
Artikel 9	Water	25
Artikel 10	Wonen	26
Artikel 11	Woongebied	27
Artikel 12	Waarde - Archeologie 2	28
Artikel 13	Waarde - Archeologie 3	30
Artikel 14	Waarde - Archeologie 6	32
Artikel 15	Waarde - Archeologie 7	34
Artikel 16	Waterstaat - Waterkering	36
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**37**
Artikel 17	Anti-dubbeltelregel	37
Artikel 18	Algemene bouwregels	38
Artikel 19	Algemene gebruiksregels	39
Artikel 20	Algemene aanduidingsregels	40
Artikel 21	Algemene afwijkingsregels	41
Artikel 22	Algemene wijzigingsregels	42
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**43**
Artikel 23	Overgangsrecht	43
Artikel 24	Slotregel	44

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Molengors' met identificatienummer NL.IMRO.1709.BPZBMolengors-BP40 van de gemeente Moerdijk.

1.2 bestemmingsplan
De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanduidingsvlak
een geometrisch bepaald vlak waarop een aanduiding betrekking heeft.

1.6 aan- en uitbouw
een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.7 aan-huis-verbonden 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 de woonfunctie in overeenstemming is.

1.8 afhankelijke woonruimte
een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.9 archeologische waarde
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.10 archeologisch onderzoek
onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die beschikt over een certificaat als bedoeld in artikel 5.1. van de Erfgoedwet.

1.11 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.12 bebouwingspercentage
een aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.13 bedrijf
een onderneming waarbij de bedrijfsactiviteiten gericht zijn op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen, opslaan en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.14 bedrijfsgebouw
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten.

1.15 bedrijfsmatige activiteiten
een binnen een inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten.

1.16 bedrijfsvloeroppervlakte
de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en kantoorruimten en dergelijke.

1.17 bedrijfswoning
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slecht bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.18 bedgebied
verblijfsruimte bestemd voor een of meer bedden bestemd voor slapen of voor het verblijf van aan bed gebonden patiënten in die ruimte.

1.19 bestaand (in relatie tot bebouwing)
bebouwing legaal aanwezig ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, tenzij anders bepaald in de bestemmingsregels.

1.20 bestaand (in relatie tot gebruik)
gebruik dat legaal bestaat ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, tenzij anders bepaald in de bestemmingsregels.

1.21 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen
afstand-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht/Woningwet.

1.22 bestaande woningen
woningen zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;.

1.23 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.24 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.25 Bevi-inrichting
bedrijven zoals aangegeven bij of krachtens het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.26 bevoegd gezag
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.27 bijbehorend bouwwerk
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.28 bijeenkomstfunctie voor kinderopvang
bijeenkomstfunctie voor het bedrijfsmatig opvangen, verzorgen, opvoeden en begeleiden van kinderen die het basisonderwijs nog niet hebben beëindigd, maar geen gastouderopvang als bedoeld in de Wet kinderopvang.

1.29 bijgebouw
een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.30 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen en/of het vergroten van een bouwwerk.

1.31 bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

1.32 bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is.

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

1.34 bouwperceelsgrens
een grens van een bouwperceel.

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

1.36 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.

1.37 continue trillingen
trilling die ten opzichte van de grootste trillingstijd gedurende een lange tijd aanwezig is.

1.38 dag-, avond- en nachtperiode
periodes die lopen voor de dag van 07.00 uur tot 19.00 uur, voor de avond van 19.00 uur tot 23.00 uur en voor de nacht van 23.00 uur tot 07.00 uur;

1.39 dakkapel
een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

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

1.41 dienstverlenend bedrijf
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, en bankfilialen.

1.42 doeleinden openbaar nut
kleinschalige nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes en schakelkastjes, ondergrondse lokale leidingen, tele- en datacommunicatieleidingen, riolering, telefooncellen en wachthuisjes, straatvoorzieningen (o.a. voor afvalstoffen).

1.43 etmaalwaarde Letmaal
De etmaalwaarde Letmaal van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau LAr,LT in dB(A) met betrekking tot
een bedrijfsmatige activiteit is het hoogste van de volgende drie niveaus:
- Ldag (= Lar,LT); dag: 07.00-19.00 uur;
- Lavond (= Lar,LT) + 5 dB; avond: 19.00-23.00 uur;

- Lnacht (= Lar,LT) + 10 dB; nacht: 23.00-07.00 uur.

1.44 erf
de gronden die behoren bij het hoofdgebouw, 1 meter gelegen achter de denkbeeldige lijn in het verlengde van de lijn van het bouwvlak waar de voorgevel van het hoofdgebouw aan ligt, voorzover deze gronden gelegen zijn buiten het bouwvlak van het hoofdgebouw.

1.45 functionele binding
functionele binding betreft in de regel een geur- of trilling- of geluidgevoelig of kwetsbaar gebouw of een kwetsbare locatie waar activiteiten plaatsvinden vanwege de nabijheid of aanwezigheid van de milieubelastende kernactiviteit van waar het geluid, de trilling, de geur of het risico vandaan komt.

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

1.47 geluidhinderlijke inrichting
een geluidhinderlijke inrichting, of "grote lawaaimakers", is een in het Besluit omgevingsrecht aangewezen inrichting omdat ze relatief veel lawaai maken. Grote lawaaimakers zijn aangewezen in onderdeel D van Bijlage I van het Bor.

1.48 geluidsruimte
langtijdgemiddeld beoordelingsniveau vanwege een bedrijfsmatige activiteit op een bestaand of nieuw kavel, met inbegrip van de bij die activiteit behorende geluidbronnen op openbaar water of de openbare weg, per periode van het etmaal.

1.49 geluidgevoelige ruimten
bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en Besluit geluidhinder.

1.50 geluidgevoelige gebouwen
gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

1.51 geluidgevoelige locaties
locatie waar een gevel van een geluidgevoelig gebouw mag worden gerealiseerd.

1.52 geluidsbelasting in dB(A)
de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats.

1.53 gesloten bebouwing
uitsluitend aaneengebouwde hoofdgebouwen.

1.54 gestapelde woningbouw
twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen.

1.55 geurgevoelige gebouwen
Een geurgevoelig gebouw is in ieder geval een gebouw of een gedeelte van een gebouw, waar op grond van het bestemmingsplan, een:
a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
c. gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan
is toegestaan.

1.56 geurgevoelige locatie
locatie waar een gevel van een geurgevoelig gebouw mag worden gerealiseerd.

1.57 gezondheidszorgfunctie
gebruiksfunctie voor medisch onderzoek, verpleging, verzorging of behandeling.

1.58 herhaald voorkomende trillingen
kortdurende trilling met een repeterend karakter.

1.59 hoofdgebouw
een 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.

1.60 huishouden
een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen met een zekere mate van verbondenheid en continuïteit in de samenstelling daarvan. Van een onderlinge verbondenheid is sprake indien de personen binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree.

1.61 ingrijpende wijziging
een wijziging van de bedrijfsvoering waarvoor andere dan standaardmaatregelen en/of voorzieningen nodig zijn om te kunnen voldoen aan de geluidsruimte in sublid 3.3.5 van de planregels.

1.62 inrichting
een inrichting zoals bedoeld in artikel 1.1 Wet milieubeheer.

1.63 inrichting type A
een inrichting type A is een bedrijf waar bepaalde milieubelastende activiteiten niet gebeuren. In artikel 1.2 van het Activiteitenbesluit staan de voorwaarden die bepalen wanneer een bedrijf een inrichting type A is.

1.64 kamergewijze verhuur
het bedrijfsmatig verhuren of aanbieden van onzelfstandige woonruimtes/kamers voor bewoning.

1.65 kampeermiddelen
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.

1.66 kantoor
een ruimte welke door haar indeling en inrichting is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.67 kantoorvloeroppervlak
de totale vloeroppervlakte van een kantoor, met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.68 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten
het in een woning door de bewoner 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.

1.69 langtijdgemiddeld beoordelingsniveau
(LAR,LT) het gemiddelde van de afwisselende niveaus van het ter plaatse optredende geluid, gemeten in een bepaalde periode en vastgesteld en beoordeeld overeenkomstig de Handleiding meten en rekenen industrielawaai.

1.70 langzaam verkeer
niet gemotoriseerd verkeer zoals voetgangers en fietsers en langzaam gemotoriseerd verkeer zoals snorfietsen, brommers en scooters.

1.71 legaal (bouwwerk/gebruik)
a. een bouwwerk dat toelaatbaar is krachtens een omgevingsvergunning dan wel een vergunningsvrij

bouwwerk op basis van wet- en regelgeving;
b. gebruik dat toelaatbaar is krachtens een vergunning dan wel krachtens het juridisch planologisch kader ten tijde van de aanvang van het gebruik.

1.72 maaiveld
de gemiddelde hoogte van het terrein ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

1.73 maximaal geluidsniveau
(LAmax) maximaal geluidsniveau gemeten in de meterstand 'F' of 'fast', als vastgesteld en beoordeeld overeenkomstig de Handleiding meten en rekenen industrielawaai.

1.74 nevengebruikfunctie
gebruiksfunctie die ten dienste staat van een andere gebruiksfunctie.

1.75 nutsvoorzieningen
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van openbaar vervoer, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.76 ondergeschikte activiteit
een activiteit van beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie herkenbaar blijft.

1.77 onderkomen
voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf, voor zover deze al niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.78 onderwijsfunctie
gebruiksfunctie voor het geven van onderwijs.

1.79 onzelfstandige woonruimte
woonruimte die geen eigen toegang heeft of die niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten die woonruimte.

1.80 overig bouwwerk
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.81 overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.82 peil
a. voor gebouwen binnen 5 m afstand van een weg: de hoogte van de kruin van die weg;
b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.83 perceelsgrens
een kadastrale grens van een perceel.

1.84 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.

1.85 trillinggevoelige gebouwen

1. Een trillinggevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:
   a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
   b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
   c. gezondheidszorgfuncties met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
   d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.
2. Het eerste lid geldt niet voor een gedeelte van een gebouw als het bestemmingsplan in dat gedeelte geen trillinggevoelige ruimten toelaat.
3. Woonschepen en woonwagens zijn geen trillinggevoelige gebouwen.

1.86 trillinggevoelige ruimten

Een trillinggevoelige ruimte is een verblijfsruimte of verblijfsgebied van een:

a. woonfunctie of van een bijeenkomstfunctie die een nevengebruiksfunctie is van die woonfunctie;
b. onderwijsfunctie;
c. gezondheidszorgfunctie met bedgebied of bijeenkomstfunctie die een nevengebruiksfunctie is van die gezondheidszorgfunctie; of
d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied.

1.87 verblijfsruimte

een in een gebouw gelegen ruimte, bestemd voor het verblijven van mensen.

1.88 vloeroppervlakte

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond.

1.89 voldoende parkeergelegenheid

het aanwezig zijn van voldoende parkeerplaatsen betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de 'Nota parkeernormen' van de gemeente Moerdijk, en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met deze wijziging.

1.90 voorgevel

de naar de weg (eventueel voetpad) gekeerde gevel, vanwaar het gebouw hoofdzakelijk toegankelijk is; indien een gebouw met meerdere zijden aan de weg grenst, geldt de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(-s).

1.91 watergang

een werk al of niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan.

1.92 waterkering

een voorziening om water tegen te houden, zoals een dijk en een dam.

1.93 weg

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.94 woonfunctie

gebruiksfunctie voor het wonen.

1.95 wonen

Het houden van verblijf, het huren of het gehuisvest zijn in een woning.

1.96 woning

een complex van ruimten, niet zijnde onzelfstandige woonruimte, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.97 zijdelingse bouwperceelsgrens

de kadastrale grens tussen twee bouwpercelen ,die voor- en achterzijde van een bouwperceel verbindt.

Artikel 2 Wijze van meten

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

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

2.3 de breedte, lengte en diepte van een bouwwerk
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.4 dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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

2.6 inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven;
b. kantoren, uitsluitend niet-zelfstandige en als ondergeschikte activiteit bij bedrijven;
c. detailhandel, uitsluitend als ondergeschikte activiteit bij bedrijven;
d. verkooppunt voor motorbrandstoffen, zonder LPG, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstof zonder lpg';
e. detailhandel gericht op het buitenleven, buitenklussen en dierenleven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
f. showrooms, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - showroom';
g. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
h. bij deze bestemming behorende voorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, tuinen, erven en verhardingen, toegangswegen- paden, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeer' uitsluitend voorzieningen ten behoeve van langzaam verkeer zijn toegestaan.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. bedrijfsgebouwen worden gebouwd binnen het bestemmingsvlak;
b. een bij een bedrijf behorende bouwperceel mag tot ten hoogste 75% worden bebouwd;
c. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven 'maximum bouwhoogte (m)';
d. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens of de meest van de weg af gekeerde perceelsgrens bedraagt 3 m;
e. de afstand van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kantoren en/of bedrijfswoningen, tot de bestemming 'Verkeer - Verblijf' ten minste 10 m bedraagt, behoudens dat, indien een geringere afstand aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan, deze geringe afstand als minimum van toepassing is;
f. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' zijn bestaande bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken toegestaan, waarbij geldt dat:
    1. bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aanduiding 'bedrijfswoning';
    2. de inhoud van de woning ten hoogste 750 m^3 bedraagt;
    3. de goothoogte van de woning ten hoogste 6 m bedraagt;
    4. bijbehorende bouwwerken 3 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning mogen worden gebouwd;
    5. de afstand van de bedrijfswoning tot het vrijstaande bijbehorende bouwwerk niet meer mag bedragen dan 6 m;
    6. de oppervlakte van de bij de bedrijfswoning bijbehorende bouwwerken niet meer dan 90 m^2 mag bedragen;
    7. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw met niet meer dan 0,35 m overschrijden;
    8. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 5 m.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 3 m;
b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
c. de bouwhoogtes van antennes en lichtmasten mag niet meer bedragen dan 15 m;
d. uitsluitend ten behoeve van de bedrijfsactiviteit zijn bovendien toegestaan silo’s, kranen, technische installaties e.d., waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 25 m.

e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m;

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken voor de volgende activiteiten:

a. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
c. bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
d. geluidhinderlijke inrichtingen zijn niet toegestaan;
e. logistieke bedrijven en transportbedrijven zijn niet toegestaan;
f. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onverharde gronden niet toegestaan;
g. de hoogte van buitenopslag mag niet meer bedrag dan 6.5 m;
h. uitstalling en opslag van goederen is uitsluitend toegestaan op het bouwperceel, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'opslag uitgesloten' de uitstalling en opslag van goederen niet is toegestaan.

3.3.2 Kantoren

a. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
b. een kantoor is uitsluitend toegestaan ten dienste van en ondergeschikt is aan een ter plaatse gevestigd bedrijf; met dien verstande dat:
    1. per bedrijfskavel het kantooroppervlak niet meer bedraagt dan 50 %;
    2. per bedrijfskavel het kantooroppervlakte niet meer bedraagt dan 2000 m^2.

3.3.3 Detailhandel

Voor het bepaalde in artikel 3.1 sub c is detailhandel uitsluitend toegestaan voor zover het detailhandel betreft in goederen die ter plaatse zijn vervaardigd, die in het kader van de normale bedrijfsuitoefening worden verkocht of geleverd en die geen wezenlijk bestanddeel uitmaken van de totale bedrijfsuitoefening; deze detailhandelsfunctie dient ondergeschikt te zijn aan het ter plaatse gevestigde bedrijf.

3.3.4 Melding nieuw vestiging bedrijf geluid, geur trillingen

a. Aan de specifieke gebruiksregels geluid, geur en trillingen zoals opgenomen in de artikelen 3.3.5, 3.3.7 en 3.3.8 voor bedrijfsmatige activiteiten wordt voldaan door degene die de activiteit drijft. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.
b. Het is verboden zonder melding:
    1. bedrijfsmatige activiteiten uit te voeren die een ingrijpende wijziging vormen van de bedrijfsvoering;
    2. een nieuw bedrijf te vestigen.
c. Lid b. is niet van toepassing op activiteiten die in het Activiteitenbesluit zijn aangewezen als type A-inrichtingen.
d. Een melding wordt ondertekend en bevat ten minste:
    1. de aanduiding van de activiteit;
    2. het adres waarop de activiteit wordt verricht;
    3. de begrenzing van de locatie waar de activiteit wordt verricht;
    4. de naam en het adres van degene die de activiteit verricht;
    5. de dagtekening;
    6. een onderbouwing dat kan worden voldaan aan de van toepassing zijnde regels voor geluid, trillingen en geur.
e. Het bevoegd gezag kan bij nadere eis bepalen dat extra gegevens en bescheiden worden verstrekt die nodig zijn om te beoordelen of kan worden voldaan aan de regels in het bestemmingsplan.

3.3.5 Geluid

a. Bij het verrichten van een bedrijfsmatige activiteit wordt voldaan aan de in **tabel 1** opgenomen grenswaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau LAr,LT als gevolg van die activiteit;

b. De grenswaarden gelden op de in de **tabel 1** vermelde afstand van 30 meter vanaf de grens van de locatie waar de bedrijfsmatige activiteit wordt verricht;

Tabel 1

Geluidruimte	Afstand vanaf grens bedrijfsmatige activiteit	**07.00 - 19.00 uur**	**19.00 - 23.00 uur**	**23.00 - 07.00 uur**
	30 meter	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)

c. Onverminderd het gestelde onder a. mag het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LArLT) en het maximale geluidniveau (LAmax) veroorzaakt door bedrijfsmatige activiteiten, ter plaatse van de gevel van bedrijfswoningen binnen het bedrijventerrein Molengors niet meer bedragen dan de in **tabel 2** opgenomen grenswaarden;
d. Onverminderd het gestelde onder a. mag het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LArLT) en het maximale geluidniveau (LAmax) veroorzaakt door bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse van de gevel van bestaande woningen, niet zijnde bedrijfswoningen, niet meer bedragen dan de in **tabel 2** opgenomen grenswaarden;

Tabel 2

	07.00 - 19.00 uur	**19.00 - 23.00 uur**	**23.00 - 07.00 uur**
LAR,LT op de gevel van bedrijfswoningen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)
LAmax op de gevel van bedrijfswoningen	75 dB(A)	70 dB(A)	65 dB(A)
LAR,LT op de gevel van bestaande woningen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
LAmax op de gevel van bestaande woningen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)

e. De in de periode tussen 07.00 en 19.00 uur in **tabel 2** opgenomen maximale geluidsniveaus (LAmax) niet van toepassing zijn op laad- en losactiviteiten;
f. De in **tabel 2** opgenomen grenswaarden, gelden niet voor het geluid door een bedrijfsmatige activiteit op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw of de grens van een geluidgevoelige locatie, dat of die een functionele binding heeft met die activiteit;
g. Controle op of berekening van het gestelde onder sub a) vastgelegde geluidniveaus, moet geschieden overeenkomstig de 'Handleiding meten en rekenen industrielawaai', van 1999. Het bepalen van de geluidimmissie vanwege de inrichting ter plaatse van de woningen en/of geluidgevoelige bestemmingen in de dagperiode dient te gebeuren op een hoogte van 1,5 m en in de avond- en nachtperiode op een hoogte van 5 m. Berekeningen ter plaatse van de zonegrens, zoals bedoeld in **tabel 1,** moeten plaatsvinden op een hoogte van 5 meter boven het plaatselijk maaiveld;
h. Bij de toepassing van sub a wordt geen rekening gehouden met de bebouwing die aanwezig is rondom de locatie waar de activiteit wordt verricht. Alleen de objecten (bijvoorbeeld gebouwen of schermen) binnen de locatie worden meegenomen bij de berekeningen.

3.3.6 Afwijken van grenswaarden met een omgevingsvergunning

a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de grenswaarden, zoals bepaald in de **tabel 2** van artikel 3.3.5;
b. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:
   1. onevenredig ingrijpende maatregelen nodig zijn om te voldoen aan de grenswaarden; en
   2. als andere maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting zoveel mogelijk te verminderen: die andere maatregelen wel worden getroffen.
c. Het bevoegd gezag verbindt aan de omgevingsvergunning voorschriften over de grenswaarden, die maximaal 5 dB hoger zijn dan de waarden, genoemd in de **tabel 2** van artikel **3.3.5,** mits dat niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden, bedoeld in **tabel 3** in geluidgevoelige ruimten binnen geluidgevoelige gebouwen, anders dan binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen;
d. Sub c is niet van toepassing indien de gebruiker van deze gevoelige gebouwen geen toestemming geeft voor het in redelijkheid uitvoeren of doen uitvoeren van geluidmetingen.

Tabel 3

Dagdeel	**07.00 - 19.00 uur**	**19.00 - 23.00 uur**	**23.00 - 07.00 uur**

langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT) als gevolg van activiteiten	35 dB (A)	30 (dB(A)	25 dB(A)
maximale geluidniveau (LA,max) als gevolg van activiteiten	55 dB (A)	50 dB (A)	45 dB(A)

3.3.7 Toelaatbare trillingen in trillinggevoelige ruimten

a. Bij het verrichten van een bedrijfsmatige activiteit wordt in trillinggevoelige ruimten voldaan aan de in **tabel 4** opgenomen grenswaarden voor toelaatbare continue trillingen en de in **tabel 4A** opgenomen grenswaarden voor toelaatbare herhaald voorkomende trillingen.
b. De grenswaarden gelden op een afstand van 30 meter vanaf de grens van de locatie waar de bedrijfsmatige activiteit wordt verricht.

Tabel 4 Grenswaarden continue trillingen

	07.00 - 23.00 uur	23.00 - 07.00 uur
A1 trillingssterkte Vmax	0,1	0,1
A2 trillingssterkte Vmax	0,4	0,2
A3 trillingssterkte Vper	0,05	0,05

A1: onderste waarde voor de trillingssterkte Vmax;
A2: bovenste waarde voor de trillingssterkte Vmax;
A3: waarde voor de trillingssterkte Vper.

Tabel 4A Grenswaarden herhaald voorkomende trillingen

	07.00 - 23.00 uur	23.00 - 07.00 uur
A1 trillingssterkte Vmax	0,2	0,2
A2 trillingssterkte Vmax	0,8	0,4
A3 trillingssterkte Vper	0,1	0,1

A1: onderste waarde voor de trillingssterkte Vmax;
A2: bovenste waarde voor de trillingssterkte Vmax;
A3: waarde voor de trillingssterkte Vper.

c. De grenswaarden gelden niet voor de trillingen door een bedrijfsmatige activiteit in trillinggevoelige ruimten van een trillinggevoelig gebouw dat een functionele binding heeft met die activiteit;
d. Op een locatie waar dit bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking het bouwen van een trillinggevoelig gebouw toelaat, zijn de grenswaarden pas van toepassing als het gebouw is gerealiseerd;
e. Het bevoegd gezag kan, indien het redelijk vermoeden bestaat dat niet aan de normen als benoemd in **tabel 4** wordt voldaan, bij nadere eis besluiten dat een rapport van een trillingonderzoek wordt overgelegd. Een trillingonderzoek wordt uitgevoerd overeenkomstig 'De Meet- en beoordelingsrichtlijn B, "Hinder voor personen in gebouwen" (SBR-B)' of diens rechtsopvolger.

3.3.8 Geurhinder

a. Bij het verrichten van een bedrijfsmatige activiteit op een bedrijventerrein waarbij emissies naar de lucht plaatsvinden, wordt geurhinder op de gevel van geurgevoelige gebouwen en op de grens van geurgevoelige locaties, gelegen op een bedrijventerrein, voorkomen, of wordt voldaan aan de in **tabel 5** opgenomen grenswaarden voor toelaatbare geur op de gevel van geurgevoelige gebouwen en op de grens van geurgevoelige locaties;
b. De grenswaarden gelden op een afstand van 30 meter vanaf de grens van de locatie waar de bedrijfsmatige activiteit wordt verricht;

Tabel 5 Grenswaarden toelaatbare geur

ALS 98 PERCENTIEL	ALS 99,9 PERCENTIEL
1 ouE/m3 of 1*H=-1	4 ouE/m3 of 4*H=-1

c. De grenswaarden gelden niet voor geur door een bedrijfsmatige activiteit op de gevel van een geurgevoelig gebouw of de grens van een geurgevoelige locatie, dat of die een functionele binding heeft met die activiteit;

d. Op een locatie waar een geurgevoelig gebouw of terrein op grond van dit bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking is toegelaten, gelden de grenswaarden pas nadat het geurgevoelige gebouw is gerealiseerd of het geurgevoelige terrein in gebruik is genomen;
e. Het bevoegd gezag kan, indien het redelijk vermoeden bestaat dat niet aan de normen als benoemd in **tabel 5** wordt voldaan, bij nadere eis besluiten dat een rapport van een geuronderzoek wordt overgelegd. Een geuronderzoek wordt uitgevoerd overeenkomstig de NTA 9065 of diens rechtsopvolger.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groen, water, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden en waterhuishoudkundige voorzieningen;
b. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

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

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. in afwijking van het bepaalde onder a, mogen alleen gebouwen worden gebouwd ten dienste van nutsvoorzieningen, mits:
    1. de oppervlakte niet meer dan 20 m^2 bedraagt;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt.
c. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 8 m;
d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 5 m;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 5 Kantoor

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. kantoren en de daarbijbehorende voorzieningen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': een parkeerterrein;
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, tuinen, erven en verhardingen, toegangswegen- paden, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

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

a. hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. het bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt 80%;
c. in afwijking van het bepaalde onder a mag het bouwvlak uitsluitend worden overschreden door erkers, luifels en balkons, mits:
    1. de diepte niet meer dan 1,25 m bedraagt;
    2. de afstand tot de begrenzing met de bestemming 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijf' ten minste 1 m bedraagt;
d. de bouwhoogte van bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven 'maximum bouwhoogte (m)';
e. in afwijking van het bepaalde onder c mag de maximale bouwhoogte worden overschreden met ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals liftschachten en trappenhuizen, mits de overschrijding van de hoogte niet meer dan 4,5 m bedraagt;
f. gebouwen van ondergeschikte aard zijn buiten het bouwvlak toegestaan tot een gezamenlijk oppervlakte van 50 m^2 per bouwperceel. De goothoogte van deze gebouwen bedraagt maximaal 3.5 m en de hoogte maximaal 6 m.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag, met uitzondering van erfafscheidingen, niet meer bedragen dan 5 m bedragen;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
c. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m.

Artikel 6 Tuin

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gelegen hoofdgebouwen.

6.2 Bouwregels

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

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd;
b. in afwijking van het bepaalde onder a is de bouw van erkers, luifels, balkons en andere ondergeschikte bouwdelen van het hoofdgebouw toegestaan, waarbij geldt dat:
    1. de diepte ten hoogste 1,25 m bedraagt;
    2. het oppervlak ten hoogste 6 m^2 bedraagt;
    3. de afstand tot de begrenzing met de bestemming 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijf' ten minste 1 m bedraagt;
c. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen en geen overkappingen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstrook (opstelstroken en busstroken daaronder niet begrepen);
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidwerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, groen, water, voet- en fietspaden, reclame-uitingen, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

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

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. het bouwen van gebouwen is niet toegestaan;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, verkeersaanduiding, wegaanduiding of verlichting bedraagt niet meer dan 3 m.

Artikel 8 Verkeer - Verblijf

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, waaronder nutsvoorzieningen, groen, water, voet- en fietspaden, reclame-uitingen, speel- en verblijfsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeer' uitsluitend voorzieningen ten behoeve van langzaam verkeer zijn toegestaan.

8.2 Bouwregels

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

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, verkeersaanduiding, wegaanduiding of verlichting bedraagt ten hoogste 5 meter.

Artikel 9 Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterberging, aan- en afvoer;
b. water ten behoeve van de waterhuishouding;
c. bruggen voor langzaam verkeer uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug';
d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, waaronder beschoeiingen, kades en steigers.

9.2 Bouwregels

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

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m.

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

9.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

a. ophogen;
b. vergraven;
c. aanleggen, verbreden, verdiepen of dempen van sloten of greppels;
d. aanbrengen van oeverbeschoeiing.

9.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 9.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.

9.3.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden zoals bepaald in lid 9.3.1, zijn slechts toelaatbaar, indien de belangen van de waterhuishouding niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 10 Wonen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. aan-huis-verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover het vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 60 m²;
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, waaronder tuinen en erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen. groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen worden gebouwd in een bouwvlak;
b. het bestaande aantal woningen mag niet worden overschreden;
c. als woningtypen zijn toegestaan:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': uitsluitend gesloten bebouwing toegestaan;
d. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' dan wel 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- respectievelijk bouwhoogte;
e. voor de maatvoering van bijbehorende bouwwerken bij de woning geldt dat:
    1. de goothoogte van aan- en uitbouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,35 m;
    2. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen niet meer mag bedragen dan 6 m;
    3. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 3 m;
    4. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 4 m;
    5. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken gelegen buiten het bouwvlak, bedraagt ten hoogste 50 % van het erf met een maximum van 90 m².

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Niet toegestaan gebruik

Met betrekking tot het gebruik en het laten gebruiken van gronden en bouwwerken geldt dat het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning niet is toegestaan.

Artikel 11 Woongebied

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, uitsluitend in de vorm van gestapelde woningbouw;
b. aan-huis-verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover het vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 60 m²;
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, waaronder tuinen en erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen. groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeer' uitsluitend voorzieningen ten behoeve van langzaam verkeer zijn toegestaan.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen worden gebouwd in een bouwvlak;
b. als woningtypen zijn toegestaan:
   ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld': uitsluitend gestapelde woningbouw;
c. de hoogte mag niet meer bedragen dan 6 bouwlagen en de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven 'maximum bouwhoogte (m)';
d. voor de maatvoering van bijbehorende bouwwerken geldt dat:
   1. de goothoogte van aan- en uitbouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,35 m;
   2. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen niet meer mag bedragen dan 6 m;
   3. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 3 m;
   4. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 4 m;
e. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken gelegen buiten het bouwvlak, bedraagt ten hoogste 50 % van het erf met een maximum van 90 m².

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

11.3 Specifieke gebruiksregels

11.3.1 Niet toegestaan gebruik

Met betrekking tot het gebruik en het laten gebruiken van gronden en bouwwerken geldt dat het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning niet is toegestaan.

Artikel 12 Waarde - Archeologie 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

12.2 Bouwregels

12.2.1 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.

12.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 12.2.1 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 30 cm over een oppervlakte groter dan 100 m²;
b. het bouwen van nieuwe bouwwerken, waarbij geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 30 cm over een oppervlakte groter dan 100 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.

12.2.3 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in lid 12.2.1 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.

12.2.4 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).

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

12.3.1 Vergunningplichtige werken en 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 100 m² en dieper dan 30 cm; het wijzigen van de waterhuishouding, zoals draineren en het uitdiepen, graven en/of verleggen van waterlopen over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm;

b. het uitvoeren van overige grondbewerkingen 100 m² en dieper dan 30 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 100 m² en dieper dan 30 cm;
e. het verlagen van het waterpeil over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm.

12.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 12.3.1 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.

12.4 Wijzigingsbevoegdheid

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de voor 'Waarde - Archeologie 2' 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 voor 'Waarde - Archeologie 2' 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.

Artikel 13 Waarde - Archeologie 3

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

13.2 Bouwregels

13.2.1 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.

13.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 13.2.1 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 30 cm over een oppervlakte groter dan 50 m²;
b. het bouwen van nieuwe bouwwerken, waarbij geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 30 cm over een oppervlakte groter dan 50 $m^{2;}$
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.

13.2.3 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in lid 13.2.1 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 gemeente Moerdijk 2017 dan wel haar rechtsopvolger.

13.2.4 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).

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

13.3.1 Vergunningplichtige werken en 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 50 m² en dieper dan 30 cm; het wijzigen van de waterhuishouding, zoals draineren en het uitdiepen, graven en/of verleggen van waterlopen over een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm;

b. het uitvoeren van overige grondbewerkingen 50 m² en dieper dan 30 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 50 m² en dieper dan 30 cm;
e. het verlagen van het waterpeil over een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm.

13.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 13.3.1 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.

13.4 Wijzigingsbevoegdheid

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de voor 'Waarde - Archeologie 3' 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 voor Waarde - Archeologie 3' 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.

Artikel 14 Waarde - Archeologie 6

14.1 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.

14.2 Bouwregels

14.2.1 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.

14.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 14.2.1 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.

14.2.3 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in lid 14.2.1 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 gemeente Moerdijk 2017 dan wel haar rechtsopvolger.

14.2.4 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).

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

14.3.1 Vergunningplichtige werken en 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.

14.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 14.3.1 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.

14.4 Wijzigingsbevoegdheid

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de voor '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 voor '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.

Artikel 15 Waarde - Archeologie 7

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 7' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische (verwachtings)waarden.

15.2 Bouwregels

15.2.1 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.

15.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 15.2.1 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 200 cm over een oppervlakte groter dan 250 m²;
b. het bouwen van nieuwe bouwwerken, waarbij geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 200 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.

15.2.3 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in lid 15.2.1 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 gemeente Moerdijk 2017 dan wel haar rechtsopvolger.

15.2.4 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).

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

15.3.1 Vergunningplichtige werken en 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 200 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 200 cm;

b. het uitvoeren van overige grondbewerkingen 250 m² en dieper dan 200 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 200 cm;
e. het verlagen van het waterpeil over een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 200 cm.

15.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 15.3.1 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.

15.4 Wijzigingsbevoegdheid

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de voor 'Waarde - Archeologie 7' 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 voor 'Waarde - Archeologie 7' 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.

Artikel 16 Waterstaat - Waterkering

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen primair bestemd voor de volgende doeleinden:

a. voorzieningen voor de directe en indirecte kering van het water;
b. aanleg, instandhouding en/of bescherming van de waterkering;
c. verhardingen, groenvoorzieningen, natuur en landschapselementen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen

In afwijking van hetgeen elders in deze planregels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen gronden geen gebouwen worden gebouwd.

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk voor het beheer en onderhoud van de waterkering mogen worden opgericht tot een maximale bouwhoogte van 3 m.

16.3 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2 ten behoeve van het bouwen van bouwwerken die op grond van de overige aan de gronden gegeven bestemming(en) is toegestaan, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de functie van de waterkering.
b. Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld onder a wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de waterkering.

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

16.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen;
b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
c. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
e. het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.

16.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 16.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

16.4.3 Toelaatbaarheid

a. De in lid 16.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de functie van de waterkering.
b. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in dit lid sub 16.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 17 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 18 Algemene bouwregels

18.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande, afstands-, hoogte-, inhouds-, en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
   1. bestaande maten, die meer bedragen dan in Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
   2. bestaande maten, die minder bedragen dan in Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.

b. In geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

18.2 Parkeren

Bij het bouwen op grond van de in Hoofdstuk 2 genoemde bestemmingen geldt dat:

a. een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, uitsluitend kan worden gebouwd indien op het bouwperceel of in de directe omgeving daarvan in voldoende parkeergelegenheid is voorzien 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;

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.

Artikel 19 Algemene gebruiksregels

19.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

a. bewoning;
b. overnachting (bijvoorbeeld in een vrachtwagen);
c. het plaatsen en geplaatst houden van onderkomens;
d. nieuwe inrichtingen voor activiteiten met ontplofbare stoffen;
e. het gebruik van de gronden voor de opslag van (aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
f. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bestemde bedrijfsvoering;
g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
h. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
i. het gebruik van schepen en andere vaartuigen voor bewoning;
j. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor verblijfsfuncties;
k. de / van kamers in woningen en/of bijbehorende bouwwerken;
l. het gebruik van de gronden voor een evenement, tenzij een evenementenvergunning is verleend;
m. het gebruik van gronden en opstallen voor de opslag van al dan niet onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond of de opstallen;
n. binnen de bestemming 'Groen', 'Kantoor', 'Tuin', 'Verkeer', 'Verkeer - Verblijf', 'Water', 'Wonen' en 'Woongebied':
    1. als opslag-, stort-, lozings-, of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten;
    2. als terrein voor het al dan niet voor de verkoop opslaan of opstellen van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of gedeeltelijk uit gebruikte onderdelen samengestelde machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken zijn;
    3. als opslag van hout en/of aannemersmaterialen.

19.2 Parkeren

Bij het wijzigen van het bestaande gebruik en/of bouwen 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 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;
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;
d. 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.

Artikel 20 Algemene aanduidingsregels

20.1 vrijwaringszone - dijk 1

20.1.1 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.

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

20.1.3 Afwijken van de bouwregels
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 20.1.2, 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 21 Algemene afwijkingsregels

21.1 Afwijkingen van maten en overschrijdingen van bouwgrenzen

a. Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van Hoofdstuk 2 reeds met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken - afwijken van de regels voor 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 ten hoogste 1 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 5% worden vergroot.
b. De omgevingsvergunning voor het bepaalde in sub a wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

21.1.1 Duurzaamheidsmaatregelen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen in het plan voor:

a. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor duurzaamheidsmaatregelen;
b. een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
c. de overschrijdingen onder a en b mogen echter ten hoogste 1 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 5% worden vergroot;
d. de omgevingsvergunning als bedoeld onder a en b wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, tenzij dit plan elders al over een afwijking bij een omgevingsvergunning voor overschrijding van de betreffende maatvoering beschikt.

Artikel 22 Algemene wijzigingsregels

22.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Het bevoegd gezag kan de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 1 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 5% worden vergroot. Aan de wijziging wordt niet meegewerkt, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 23 Overgangsrecht

23.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

23.2 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 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Sub 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 24 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Molengors'.