gemeente Moerdijk

Omgevingsplan De Schans

ontwerp

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer

identificatie	**planstatus**	
identificatiecode:	datum:	status:
NL.IMRO.1709.OPDeSchans-OP30		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	**Algemene bepalingen**	**7**
Artikel 1	Begripsbepalingen	7
Artikel 2	Meet- en rekenbepalingen	14
Artikel 3	Verboden gebruik en activiteiten: algemeen	15
Hoofdstuk 2	**Doelen**	**17**
Artikel 4	Doelen Omgevingsplan	17
Hoofdstuk 3	**Functies en activiteiten**	**19**
Artikel 5	Bedrijf	19
Artikel 6	Groen	22
Artikel 7	Verkeer	23
Artikel 8	Wonen	25
Hoofdstuk 4	**Specifieke functies en activiteiten**	**27**
Artikel 9	Leiding - riool	27
Hoofdstuk 5	**Algemene regels**	**29**
Artikel 10	Anti - dubbeltelregel	29
Artikel 11	Algemene bouwregels	30
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	31
Artikel 13	Algemene afwijkingsmogelijkheden	32
Hoofdstuk 6	**Overgangs- en slotregels**	**33**
Artikel 14	Overgangsrecht	33
Artikel 15	Slotregel	34

Regels

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

1.1 aan-huis-verbonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:
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, dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is en dat voor de activiteiten van de onderneming geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist en de inrichting valt onder het begrip type A van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer.

1.2 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.

1.3 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 aanduidingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak waarop een aanduiding betrekking heeft.

1.5 aansluitend afgewerkte maaiveld:
de gemiddelde hoogte van de gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, omringende grond: bij hellende terreinen: het hoogste punt van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, omringende grond.

1.6 achtererf:
de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.7 afgraven en ophogen van de bodem:
het verrichten van handelingen, waardoor de hoogteligging van een terrein of de bodem van een water (al dan niet tijdelijk) wordt verlaagd. Hieronder wordt niet begrepen:
a. de werkzaamheden, die in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering worden verricht zoals (diep)ploegen en frezen;
b. het maken van ondiepe (circa 1 meter) en weer te dichten sleuven en gaten voor het leggen van buizen, drainagebuizen en kabels;
c. het reguliere onderhoud aan watergangen (baggerwerkzaamheden).

1.8 archeologisch onderzoek:
onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

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

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

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

1.12 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.

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

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

1.15 bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk en/of gewenst is.

1.16 begroeide gevel:
een gevel van een bouwwerk die bedekt is met levende planten die, eventueel met geleiders, tegen de gevel op omhoog groeien.

1.17 beperkt kwetsbaar object:
beperkt kwetsbaar object zoals bedoeld in artikel 1, lid 1 sub b van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.18 beroeps- cq. bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling c.q. een aan-huis-verbonden beroep, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.19 bestaand (in relatie tot bebouwing):
bebouwing legaal aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpomgevingsplan, tenzij anders bepaald in de regels.

1.20 bestaand (in relatie tot gebruik):
gebruik dat legaal bestaat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpomgevingsplan, tenzij anders bepaald in de regels.

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 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

1.23 bestemmingsplan:
bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Schans' vastgesteld op 13 november 2008 met identificatienummer NL.IMRO.17090000DeSchans-PRPCP2008.

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 boom:
een houtachtig, opgaand gewas met doorgaande stam, met een dwarsdoorsnede van de stam van minimaal 5 centimeter op 1,3 meter hoogte boven het maaiveld. In geval van meerstammigheid geldt de dwarsdoorsnede van de dikste stam;

1.29 bouwbesluit:
het Bouwbesluit, zoals dat luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het omgevingsplan.

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

1.33 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel.

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

1.35 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.

1.36 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.37 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.

1.38 dienstverlenend bedrijf:
bedrijf waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

1.39 duurzame energie- en warmtevoorzieningen:
bouwwerken, maatregelen, voorzieningen voor de opwekking van duurzame energiebronnen, zoals: zonnepanelen en warmte-koud opslag, met uitzondering van grootschalig gebruik van zonne-energie en indak zonnepanelen.

1.40 energiedragers en opslagsystemen:
opslag van energie in de vorm van elektriciteit in energiedragers, zoals een energieopslagsysteem, ook wel buurtbatterijen genoemd.

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

1.42 geluidgevoelig object:
woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen of geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder.

1.43 geothermie:
geothermische energie, of aardwarmte, is energie die wordt gewonnen door gebruik te maken van het temperatuurverschil tussen de aardoppervlakte en diep in de aarde gelegen warmtereservoirs.

1.44 groen-blauwe daken:
Daken met een dakbedekking waarop een plantaardige laag is aangebracht, dat wil zeggen een laag die hoofdzakelijk bestaat uit levende planten zoals mossen, sedum en grassen.

1.45 groepsrisico:
cumulatieve kans op overlijden per jaar van een groep personen zoals gedefinieerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, Besluit externe veiligheid transportroutes of Besluit externe veiligheid buisleidingen.

1.46 halfverharding:
verharding bestaande uit een door verdichting gebonden materiaal, of onsamenhangend materiaal.

1.47 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.

1.48 huishouden:
een persoon of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid.

1.49 indak zonnepanelen:
zonnepanelen die in het dak worden geïntegreerd.

1.50 inrichting:
een 'door de mens bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid, die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht' zoals beschreven in artikel 1.1, derde lid, Wet milieubeheer, en waarop een categorie uit bijlage I van het Besluit omgevingsrecht (Bor) van toepassing is.

1.51 inrichtingsgrens:
een grens van een inrichting zoals bedoeld onder 1.50.

1.52 installaties ten behoeve van energievoorziening:
alle installaties voor de productie van duurzame energie, CO_2 (koolstofdioxide) en stroom, hoofdzakelijk ten behoeve van de klimatisering (verwarming, koeling en CO_2-dosering) van bedrijfsruimten, inclusief de bijbehorende behuizing.

1.53 kamergewijze verhuur:
het bedrijfsmatig verhuren of aanbieden van onzelfstandige woonruimtes voor bewoning.

1.54 kabel:
een geheel van geleiders welke voorzien is van één ommanteling en bestemd is voor transport van energie of data.

1.55 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.

1.56 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.

1.57 klimaatadaptatie:
bouwwerken, maatregelen, voorzieningen die de kwetsbaarheid voor en de gevolgen van klimaatverandering verminderen.

1.58 klimaatadaptieve voorzieningen:
voorzieningen die bijdragen aan de doelen ten aanzien van klimaatadaptatie.

1.59 laad- en losruimte:
dat gedeelte van het bedrijf waar het laden en lossen van producten plaats vindt (bijvoorbeeld in de vorm van een dockshelter), hieronder niet begrepen een laad- en loskuil.

1.60 laadpaal:
voorziening met een of meer oplaadpunten, inclusief alle daarbij behorende en achterliggende installaties, en waarmee een elektrisch voertuig van stroom kan worden voorzien.

1.61 kwetsbaar object:
kwetsbaar object zoals bedoeld in artikel 1, lid 1 sub l van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.62 legaal (bouwwerk/gebruik):
1. een bouwwerk dat toelaatbaar is krachtens een omgevingsvergunning dan wel een vergunningsvrij bouwwerk op basis van wet- en regelgeving;
2. gebruik dat toelaatbaar is krachtens een vergunning dan wel krachtens het juridisch planologisch kader ten tijde van de aanvang van het gebruik.

1.63 maaiveld:
de gemiddelde hoogte van het terrein ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpomgevingsplan.

1.64 maatvoeringsvlak:
het geometrisch bepaald vlak, dat goothoogtes, bebouwingspercentages en/of andere aanduidingen scheidt.

1.65 NEN:
door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.66 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.

1.67 omgevingsplan:
het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte als bedoeld in artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet bestaande uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1709.OPDeSchans-OP30 met bijbehorende regels en eventuele bijlagen.

1.68 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.

1.69 opgaande beplanting:
verticaal groeiende beplanting als solitair element, zoals heesters en bomen.

1.70 oppervlakteverharding:
In dit plan wordt onder oppervlakteverharding verstaan verharding aangebracht direct aangebracht op de bodem. Bijvoorbeeld verharding als onderdeel van dakbedekking wordt hier niet toe gerekend.

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

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

1.73 peil:
1. voor gebouwen: binnen een afstand van 5 meter van een weg: de hoogte van de kruin van die weg;
2. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.74 perceelsgrens:
een kadastrale grens van een perceel.

1.75 plaatsgebonden risico:
risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting.

1.76 plaatsgebonden risicocontour:
1. PR 10 -5: de berekende kans per jaar van 1 op 100.000, dat een onbeschermd persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft.
2. PR 10 -6: de berekende kans per jaar van 1 op 1.000.000, dat een onbeschermd persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft.

1.77 schaduwoppervlak:
het oppervlakte wat geen direct zonlicht ontvangt.

1.78 seksinrichting:
het bedrijfsmatig - of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt - gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een voertuig, verrichten van seksuele handelingen.

1.79 staat van Bedrijfsactiviteiten:
de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt en is opgenomen in Bijlage 1.

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

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

1.82 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.

1.83 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).

1.84 voorgevelrooilijn:
de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de naar het openbare gebied gekeerde gevel(s) van de hoofdbebouwing en/of daar waar deze op de planverbeelding met een figuur is aangegeven.

1.85 warmte-koude-opslag:
een bodemenergiesysteem, waarbij grondwater wordt onttrokken en opgewarmd grondwater na gebruik terug in de bodem geïnfiltreerd.

1.86 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.

1.87 waterstoftoepassingen:
energievoorzieningen met toepassing van waterstof.

1.88 waterstof:
energie met gebruik van een chemisch element en een kleur – en smaakloos niet-metaal dat bij kamertemperatuur een zeer brandbaar gas is, met symbool H en atoomnummer 1.

1.89 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.

1.90 werk:
een constructie, geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.91 werken:
alle door menselijk toedoen ontstane of te maken constructies met toebehoren, niet zijnde waterstaatswerken.

1.92 werknemersverblijven:
verblijven dan wel ruimten waar werknemers gedurende langere aaneengesloten tijd kunnen verblijven.

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

1.94 woning:
een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen

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.

2.8 vloeroppervlakte:
de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580.

Artikel 3 Verboden gebruik en activiteiten: algemeen

3.1 Algemeen

Het is verboden om niet-bebouwde gronden en bouwwerken te gebruiken:

a. als zelfstandige woning, of als afhankelijke woonruimte, indien het bijgebouwen betreft;
b. voor kamergewijze verhuur van kamers in geval van woningen en/of bijbehorende bouwwerken;
c. als seksinrichting;
d. als opslag-, stort-, lozings-, of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare, of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken, voorwerpen, stoffen of producten.

3.2 Nachtelijk verblijven in en rond voertuigen

1. Het is verboden tussen 22.00 en 08.00 uur op de weg in of rond een camper, kampeerwagen, caravan, vrachtwagen of een dergelijk voertuig te verblijven met het kennelijke doel om ter plaatse de nacht door te brengen.
2. Het verbod in het eerste lid is niet van toepassing op door het college aangewezen plaatsen.
3. Het verbod in het eerste lid is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door hogere regelgeving.

Hoofdstuk 2 Doelen

Artikel 4 Doelen Omgevingsplan

4.1 Algemene doelen

De regels in het omgevingsplan zijn gesteld met het oog op:

a. het vastleggen van bestaande planologische rechten;
b. klimaatadaptatie, met als doel:
    1. het verminderen van wateroverlast;
    2. het verminderen van hittestress.
c. het vergroenen van het bedrijventerrein.

Hoofdstuk 3 Functies en activiteiten

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Toepassingsbereik
De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties met de functie 'Bedrijf'.

5.2 Gebruik
Het is in ieder geval toegestaan om de volgende gebruiks- en bouwactiviteiten te verrichten:
1. binnen de aanduiding mag uitsluitend bedrijvigheid voorkomen, in de aangeduide maximaal toegestane milieucategorie of lagere milieucategorie en voorkomend in de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten,
2. op de locatie met de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen': tevens een verkooppunt voor motorbrandstoffen;
3. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': tevens een bedrijfswoning;
4. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': een nutsvoorziening;
5. het realiseren van de bij de functie behorende duurzame energievoorzieningen;
6. het realiseren van groeninclusieve en klimaatadaptieve voorzieningen;
7. bij deze functie behorende voorzieningen, zoals wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
8. uitstalling en opslag van goederen is uitsluitend toegestaan op de gronden gelegen binnen het bebouwingsvlak.
9. de hoogte van buitenopslag mag niet meer bedragen dan 6,5 meter.

5.3 Verboden gebruik
Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken voor de volgende activiteiten:
1. bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
2. geluidszoneringsplichtige bedrijven zijn niet toegestaan;
3. 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;
4. het realiseren van nieuwe bedrijfswoningen.

5.4 Specifiek gebruik
Het is toegestaan de gronden en bouwwerken te gebruiken voor:
1. Een kantoor welke uitsluitend toegestaan is als dit ten dienste van, en ondergeschikt aan, een ter plaatse gevestigd bedrijf is. Dit onder de voorwaarde dat het kantoorvloeroppervlak ten hoogste 25% van het totale bedrijfsvloeroppervlak bedraagt;
2. Detailhandel is 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. Internetwinkels, mits er uitsluitend sprake is van een opslag- en verzendfunctie en er geen gebruik wordt gemaakt van een showroom, tenzij er sprake is van een vergunde, afwijkende situatie.

5.5 Omgevingsplanactiviteit: afwijken gebruik
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 5.2 van het bepaalde omtrent de toelaatbaarheid van bedrijven in planologisch milieuhygiënisch opzicht, ten behoeve van:
1. een bedrijfsactiviteit die niet voorkomt op de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de bedrijfsactiviteiten naar haar aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met een krachtens de regels toegelaten categorie van bedrijfsactiviteiten.
2. de uitoefening van een bedrijfsactiviteit in een hogere milieucategorie dan is toegestaan op het desbetreffende perceel, mits het uitsluitend betreft bedrijfsactiviteiten genoemd in de milieucategorie bij dit plan behorende Staat van inrichtingen waarvan de bedrijfsactiviteit naar haar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een krachtens de regels toegelaten categorie van bedrijfsactiviteiten.

5.6 Bouwactiviteiten

5.6.1 Bedrijfsgebouwen

1. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
2. het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer dan 75% bedragen;
3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangegeven;
4. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder dan 3 m bedragen, met dien verstande dat indien de afstand op het moment van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan minder dan 3 m bedraagt, deze mindere afstand de minimale afstand is;
5. de breedte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 15 m bedragen;
6. de diepte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 15 m bedragen.

5.6.2 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfwoning', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. per aanduiding mag slechts één bedrijfswoning worden gebouwd;
b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
c. de breedte mag niet meer dan 15 m bedragen;
d. de diepte mag niet meer dan 15 m bedragen;
e. er mogen ten hoogste 2 bouwlagen met kap worden gerealiseerd;

Voor zover de breedte, diepte en bouwhoogte in de bestaande situatie meer bedragen, geldt die maatvoering.

5.6.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Bij een bedrijfswoning mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:

1. aan- en bijgebouwen mogen 1 m achter de voorgevelrooilijn:worden gebouwd ;
2. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en bijgebouwen mag niet meer dan 50% van het erf bedragen tot een maximum van 90 m^2;
3. de bouwhoogte van aanbouwen mag de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw met niet meer dan 0,35 m overschrijden;
4. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m en de bebouwingshoogte niet meer dan 5 m.

5.6.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:

1. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag, met uitzondering van erfafscheidingen, vlaggenmasten, antennes en lichtmasten, niet meer dan 4 m bedragen;
2. De bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2,20 m bedragen;
3. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
4. De bouwhoogte van antennes en lichtmasten mag niet meer dan 10 m bedragen;
5. Uitsluitend ten behoeve van de bedrijfsactiviteit zijn bovendien toegestaan silo's, kranen, technische installaties e.d., waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 20 m.

5.6.5 Omgevingsplanactiviteit innovaties duurzaamheid en klimaat

1. Met het oog op veiligheid is het verboden zonder omgevingsvergunning andere innovatieve voorzieningen dan duurzame energie- en warmtevoorzieningen te bouwen of te installeren, waaronder:
   a. waterstoftoepassingen;
   b. geothermie;
   c. zonnepanelen in het dak (indak zonnepanelen) en het gebruik van zonnepanelen voor meer dan één huishouden (grootschalig gebruik);
   d. energieopslagsystemen.
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 1 wordt alleen verleend, mits:

a. de bouwwerken geen beperkingen opleveren voor natuur en milieu;
b. de bouwwerken geen negatieve effecten opleveren voor de waterhuishouding en bodemkwaliteit;
c. de bouwwerken geen beperkingen opleveren voor nabij gelegen woningen, bedrijven en voorzieningen of in die zin in dit omgevingsplan aangewezen gronden.

3. Alvorens een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder lid 2 wordt verleend, wint het bevoegd gezag advies in bij de Veiligheidsregio en indien het invloed heeft op de (grond) waterhuishouding ook advies in bij het Waterschap Brabantse Delta.

5.6.6 Omgevingsplanactiviteit: gebruik en bouwen met toepassing van klimaatadaptieve maatregelen

1. Het bevoegd gezag kan, met het oog op de gestelde doelen in artikel 4 met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2, artikel 5.6.1, artikel 5.6.2 en artikel 5.6.3 voor het realiseren van:
   a. elke 5% toename van het maximaal bebouwingspercentage tot 90% of;
   b. verhoging van de bouwhoogte van 9 m naar 14 m of;
   c. verhoging van de buitenopslag, op percelen met een toegestane bouwhoogte van 8 en 9 m, tot maximaal 9 m.
2. De omgevingsvergunning wordt verleend als naar het oordeel van het college wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. voor het verbeteren van de beeldkwaliteit tenminste één van de als 'groen' aangeduide maatregelen in het private domein benoemd in paragraaf 3.2. in Bijlage 2 bij de regels uitgevoerd wordt in combinatie met minimaal één van de onderstaande voorwaarden:
   1. *ten behoeve van het voorkomen van wateroverlast:*
      - minimaal 50% van het hemelwater dat op het bedrijfsperceel valt op eigen terrein wordt vastgehouden of in de bodem wordt geïnfiltreerd, waarbij uitgegaan wordt van gemiddelde klimaatbestendigheid (bui van 120 mm in een uur), en of;
   2. *Ten behoeve van het verminderen van hittestress:*
      - minimaal 25% extra schaduwoppervlak op het bedrijfsperceel gerealiseerd wordt en of;
      - minimaal 50% van het totale onbebouwd terrein, dak- en of geveloppervlakte groen begroeid uitgevoerd wordt, en of;
   3. dan wel een combinatie van de wateroverlast en of hittestressvoorwaarden, waarbij aangetoond wordt dat deze combinatie evenredig bijdragen aan de gestelde doelen in artikel 4.

3. Voor de voorwaarden zoals genoemd in lid 2 kunnen de maatregelen zoals beschreven in paragraaf 3.2. in Bijlage 2 bij de regels voor wateroverlast en hittestress als inspiratie dienen.

Artikel 6 Groen

6.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties met de functie 'Groen'.

6.2 Gebruik

Met het oog op het behoud van openbaar groen zijn op de locaties met de functie 'Groen' uitsluitend de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

1. openbare groenvoorzieningen;
2. voet- en fietspaden;
3. nutsvoorzieningen;
4. waterhuishoudkundige doeleinden.

6.3 Verboden gebruik

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

1. 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;
2. als opslag van hout en/of aannemersmaterialen.

6.4 Bouwactiviteiten

6.4.1 Hoofdgebouwen

Gebouwen mogen alleen worden gebouwd ten dienste van nutsvoorzieningen, mits:

1. de oppervlakte niet meer dan 20 m^2 bedraagt;
2. de hoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

6.4.2 Toegestane bouwactiviteiten

Op de locaties met de functie 'Groen' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd en bedraagt de bouwhoogte ten hoogste 9 meter.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Toepassingsbereik
De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties met de functie 'Verkeer'.

7.2 Gebruik
De volgende gebruiksactiviteiten zijn ieder geval toegestaan:
1. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
2. bij deze functie behorende voorzieningen, zoals voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.3 Verboden gebruik
Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken voor de volgende activiteiten:
1. 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;
2. als opslag van hout en/of aannemersmaterialen.

7.4 Bouwactiviteiten

7.4.1 Hoofdgebouwen
Gebouwen mogen alleen worden gebouwd ten dienst van de functie verkeer en ten dienste van nutsvoorzieningen, mits:
1. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 20 m^2 bedraagt;
2. de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

7.4.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Op deze locaties mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met dien verstande dat:
1. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de verkeerstechnische uitrusting van wegen mag niet meer dan 10 m bedragen;
2. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van vlaggenmasten en reclamezuilen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen;
3. de bouwhoogte van vlaggenmasten en reclamezuilen mag respectievelijk niet meer dan 6 m en 4 m bedragen.

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

a Verbod
Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
1. het aanleggen of vernieuwen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, niet zijnde regulier beheer en onderhoud;
2. het indrijven van voorwerpen in de bodem anders dan ten behoeve van werkzaamheden voor regulier beheer en onderhoud;
3. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren niet zijnde regulier beheer en onderhoud;

b Afwijken
Het college kan, met het oog op het gestelde in Artikel 4 middels een omgevingsvergunning afwijken van lid a indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
1. het hemelwater van wegen en paden direct geïnfiltreerd wordt in de bodem;

2. parkeerplaatsen uitgevoerd worden met halfverharding;
3. binnen de functie Verkeer minimaal 7000 m^2 van het bestaande groenstructuur zoals opgenomen in Bijlage 3 gehandhaafd blijft.

Artikel 8 Wonen

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties met de functie 'Wonen'.

8.2 Gebruik

Het is het in ieder geval toegestaan om de volgende gebruiksactiviteiten te verrichten:

1. het wonen;
2. het realiseren van de bij de functie behorende duurzame voorzieningen.

8.3 Verboden gebruik

8.3.1 Algemeen verbod

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

1. verkooppunten voor motorbrandstoffen;
2. de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk;
3. 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;
4. als opslag van hout en/of aannemersmaterialen.

8.4 Specifiek gebruik

8.4.1 aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

De gebruiksactiviteiten aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn aanvullend op het gebruik als bedoeld in art. 8.2, toegestaan, voor zover het vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 60 m².

8.5 Bouwactiviteit

8.5.1 Hoofdgebouwen

1. het hoofdgebouw mag uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
2. per bouwvlak is maximaal 1 hoofdgebouw toegestaan;
3. de voorgevel moet worden gesitueerd in de bouwvlakgrens welke gelegen is aan de openbare weg zijde of op een afstand van maximaal 3 m daarachter;
4. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder dan 3 m bedragen;
5. de breedte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 15 m bedragen;
6. de diepte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 15 m bedragen;
7. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangegeven.

8.5.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. aan- en bijgebouwen mogen worden gebouwd 1 m achter de voorgevelrooilijn:;
2. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en bijgebouwen mag niet meer dan 50% van het erf bedragen tot een maximum van 90 m^2;
3. de bouwhoogte van aanbouwen mag de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw met niet meer dan 0,35 m overschrijden.

8.5.3 Bouwwerk, geen gebouw zijnde

1. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag, met uitzondering van erfafscheidingen, niet meer dan 4 m bedragen.
2. De hoogte van erfafscheidingen mag voor de bebouwingsgrenzen, die als voorgevelrooilijn worden aangemerkt, niet meer dan 1 m bedragen en achter deze bebouwingsgrenzen niet meer dan 2 m.

Hoofdstuk 4 Specifieke functies en activiteiten

Artikel 9 Leiding - riool

9.1 Toepassingsbereik
De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties met de functie 'Leiding - riool'.

9.2 Gebruik
De op de verbeelding als 'Leiding - riool' aangegeven gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende andere functies:
1. ter plaatse van de aanduiding alsmede binnen een afstand van 3 m respectievelijk 4 m ter weerszijden van die leiding, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een riolering.

9.3 Bouwactiviteiten

9.3.1 Gebouwen
Op de gronden mogen uitsluitend worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de betreffende leiding.

9.3.2 Omgevingsplanactiviteit: afwijken van gebouwen
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdfunctie toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leidingen geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt voor de verlening van de omgevingsvergunning door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

Voorts zijn de voorschriften van de betreffende hoofdbestemming van toepassing.

9.3.3 Omgevingsplanactiviteit uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden
Het is verboden op of in de in lid 9.1 bedoelde grond zonder een omgevingsvergunning van het Burgemeester en Wethouders, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:
a. het aanleggen van wegen of paden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het vergraven, ophogen diepwoelen of diepploegen van de bodem;
c. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins ingraven c.q. indrijven van voorwerpen in de grond;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
e. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk.

Hoofdstuk 5 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

1. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan 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:
   a. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 3 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
   b. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 3 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
2. In geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
3. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

11.2 Ondergeschikte bouwdelen

Voor het bouwen van balkons en/of dakterrassen geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Parkeren

Bij het wijzigen van het bestaande gebruik benoemd in hoofdstuk 3 geldt dat:

1. 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;
2. bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
3. 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 13 Algemene afwijkingsmogelijkheden

13.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken - bij een omgevingsvergunning 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.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

13.2 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 seizoenarbeiders in een (bedrijfs)woning, met dien verstande dat:

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

Hoofdstuk 6 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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:
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. 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;
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 14 lid 1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 14 lid 1 met maximaal 10%;
3. Lid 14 lid 2 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

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. Indien het gebruik, bedoeld in lid 1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
4. Lid 1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het 'Omgevingsplan De Schans'.