gemeente Moerdijk

Bestemmingsplan
Olavstraat 37 te Zevenbergschen Hoek

ontwerp

Olavstraat 37 te Zevenbergschen Hoek

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**13**
Artikel 3	Wonen	13
Artikel 4	Waarde-Archeologie	15
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**17**
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 6	Algemene bouwregels	18
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	19
Artikel 8	Algemene aanduidingsregel	20
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	22
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**23**
Artikel 11	Overgangsrecht	23
Artikel 12	Slotregel	24

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Olavstraat 37 te Zevenbergschen Hoek met identificatienummer NL.IMRO.1709.Olavstraat37ZH-BP30 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 aan- en uitbouw

Een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.6 aan-huis-verbonden beroep

Een dienstverlenend beroep, dat in een woning en/of in bijbehorende bouwwerken door maximaal twee 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.

1.7 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.

1.8 archeologisch onderzoek

onderzoek naar de geschiedenis en de archeologische waarde van een locatie, verricht en gerapporteerd conform de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) (of diens rechtsopvolger), uitgevoerd door een partij, beschikkend over een certificaat als bedoeld in artikel 5.1 van de Erfgoedwet.

1.9 archeologische waarde

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

1.10 balkon

Open buitenruimte met balustrade uitkragend aan een verdieping van het aangrenzend hoofdgebouw.

1.11 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.12 bedrijf

Een onderneming gericht op het vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren, opslaan of inzamelen van goederen.

1.13 bedrijfs- of dienstwoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.14 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

Afstands-, 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.

1.15 bestaande gebouwen

Gebouwen die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan zijn of worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.16 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bedrijfsvloeroppervlakte

De totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.19 bijbehorend bouwwerk

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

1.20 bouwen

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

1.21 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.22 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.

1.23 bouwperceel

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

1.24 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak

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

1.26 bouwwerk

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

1.27 bijgebouw

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

1.28 cultuurhistorische waarde

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid.

1.29 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.

1.30 dakterras

Een buitenruimte, gelegen op een hoofdgebouw of op een aan- of uitbouw dat toegankelijk is voor mensen en voorzien is van een afscheiding;

1.31 dakopbouw

Een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

1.32 detailhandel

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

1.33 dienstverlening

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.

1.34 discotheek of dancing

Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, in combinatie met het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen, feesten en andere daarmee vergelijkbare evenementen.

1.35 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, voor zover deze gronden gelegen zijn buiten het bouwvlak van het hoofdgebouw.

1.36 erfafscheiding

De grens tussen twee percelen.

1.37 gebouw

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

1.38 hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.39 horeca

- "horeca 1":
  1. Een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf als nevenactiviteit en/of van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken alsmede zalen.
- "horeca 2":
  1. Elke voor het publiek, al dan niet tegen betaling toegankelijke lokaliteit, die geheel of nagenoeg geheel is ingericht of wordt gebruikt voor het dansen, zoals discotheken en dancings, waarin al dan niet dranken voor gebruik ter plaatse worden verstrekt.
  2. Inrichtingen waarin een kans- of behendigheidsspel wordt uitgeoefend;
- "horeca 3":
  1. Een bedrijf dat gericht is op het bieden van logiesaccommodatie als hoofdactiviteit.

1.40 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.

1.41 kampeermiddel:

a. een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan;

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

een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of

opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

1.42 kantoor

Voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen discipline, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.43 kap

Een gesloten bovenbeëindiging van een gebouw, voor ten minste 2/3 deel bestaande uit een dakconstructie van schuin, bol of hol naar elkaar toelopende dakvlakken, dan wel een dakconstructie van een naar één zijde schuin, bol of hol toelopend dakvlak.

1.44 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.

1.45 logiesaccommodatie

Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het op kleine schaal tegen vergoeding verstrekken van nachtverblijf, zonder exploitatie van zaalaccommodatie, indien en zover de activiteiten behoren tot categorie 3 horeca-activiteiten.

1.46 mantelzorg

Langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt (artikel 1 Wmo).

1.47 NEN

Door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.48 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.

1.49 ondergeschikte bouwdelen:

onderdelen van een hoofdgebouw die in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw en bijgebouwen, zoals erkers, ingangpartijen, luifels, schoorstenen en antennes;

1.50 overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.51 peil

- voor gebouwen binnen 5 m afstand van een weg: de hoogte van de kruin van die weg;
- in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het

aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.52 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.

1.53 verbeelding:

a. analoge verbeelding: de verbeelding van het bestemmingsplan “Olavstraat 37 te Zevenbergschen Hoek”, bestaande uit één kaartblad met het nummer IMRO Code NL.IMRO.1709.Olavstraat37ZH-BP30 .
b. digitale verbeelding: een verbeelding van het bestemmingsplan “Olavstraat 37 te Zevenbergschen Hoek”, met de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand IMRO Code NL.IMRO.1709.Olavstraat37ZH-BP30.

1.54 voldoende parkeergelegenheid

Het aanwezig zijn van voldoende parkeerplaatsen betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de "Beleidsregels Nota parkeernormen Gemeente Moerdijk 2021", en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met deze wijziging.

1.55 voorgevel

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

1.56 wonen

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

1.57 woning

Een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden

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

2.2 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 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 vloeroppervlakte

De gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580.

2.5 dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 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.

2.7 inhoud van een bouwwerk

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

2.8 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 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen in de vorm van aaneengebouwde en gestapelde woningen;
b. aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, 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;
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Hoofdgebouwen

a. hoofdgebouwen worden gebouwd in een bouwvlak;
b. het aantal gestapelde woningen mag niet meer dan 14 bedragen en het aantal aaneengebouwde woningen mag niet meer dan 6 bedragen;
c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte;
d. ter plaatse van de aanduiding gestapeld mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
e. ter plaatse van de aanduiding aaneengebouwd mogen uitsluitend aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
f. ter plaatse van de aanduiding aaneengebouwd mogen de woningen bestaan uit maximaal 2 bouwlagen met een kap.

3.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

a. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,35 m;
b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 6 m;
c. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
d. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 6 m;
e. Het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voor zover gelegen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 50 % van de oppervlakte van het erf met een maximum van 90 m2;

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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 4 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken is het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Afwijkingen mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bijzondere gebruiksverboden in artikel 3.3 voor het toestaan van het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van het volgende:

a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
b. de afwijking vervalt zodra de onder a bedoelde noodzaak is komen te vervallen;
c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
d. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 90 m².

Artikel 4 Waarde-Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde-Archeologie 4 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - tevens bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 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.

4.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 4.2.1 is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

a. vervanging, vernieuwing, verandering of vergroting van bestaande bebouwing en nieuwbouw, waarbij geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 30 cm over een oppervlakte groter dan 80 m²;
b. een bouwwerk dat zonder verstoring, beschadiging of vernieling van archeologische waarden kan worden geplaatst;
c. het bouwen van nieuwe bouwwerken, waarbij geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 30 cm over een oppervlakte groter dan 80 m²;
d. gronden waarvan de aanvrager heeft aangetoond dat deze reeds zijn geroerd.

4.2.3 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in lid 4.2.1 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 partij, beschikkend over een certificaat als bedoeld in artikel 5.1 van de Erfgoedwet en uit te laten voeren conform artikel 25 van de Erfgoedverordening gemeente Moerdijk 2017 dan wel haar rechtsopvolger.

4.2.4 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 om omgevingsvergunning 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).

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

4.3.1 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 werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 80 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 80 m² en dieper dan 30 cm;
b. het uitvoeren van overige grondbewerkingen 80 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 80 m² en dieper dan 30 cm;
e. het verlagen van het waterpeil over een oppervlakte groter dan 80 m² en dieper dan 30 cm.

4.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 4.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

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

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de voor 'Waarde - Archeologie 4' 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 4' aangewezen gronden die, bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden te wijzigen of geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:
    1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
    2. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning 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.

6.2 Parkeren

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

a. een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, uitsluitend mag worden verleend 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, waarbij gebruik wordt gemaakt van de Beleidsregels Nota Parkeernormen Gemeente Moerdijk 2021, of de rechtsopvolger daarvan.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

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

a. 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;
b. 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 bedrijfsvoering;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
e. het gebruik van schepen en andere vaartuigen voor bewoning;
f. het houden van evenementen;
g. het gebruiken van een bijgebouw als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.

7.2 Parkeren

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

a. een omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van gronden en bouwwerken uitsluitend mag worden verleend 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, waarbij gebruik wordt gemaakt van de Beleidsregels Nota Parkeernormen Gemeente Moerdijk 2021, of de rechtsopvolger daarvan;

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 8 Algemene aanduidingsregel

8.1 Overige zone - windturbines uitgesloten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - windturbines uitgesloten' is de realisatie van nieuwe windturbines niet toegestaan.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijkingen van maten en overschrijdingen van bouwgrenzen

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.

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

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 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 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 5% worden vergroot.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het tenietgaan 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 tenietgegaan;
b. het bevoegd gezag kan eenmalig kan in afwijking van het bepaalde in dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk zoals bedoeld in dit lid onder a, met maximaal 10%;
c. het lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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 dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Olavstraat 37 te Zevenbergschen Hoek.