

BESTEMMINGSPLAN EMMA NASSAUSTRAAT

Gemeente Waalwijk

Planstatus: vastgesteld
Datum: 2012-11-09
Plan identificatie: NL.IMRO.0867.SCEmmaNassaustr-oh01
Auteur(s): Ron Visscher

Historie

Concept	
Voorontwerp	31-01-2012
Ontwerp	22-08-2012
Vastgesteld	13-12-2012
Onherroepelijk	07-03-2013

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied	10
Artikel 4 Wonen	12
Hoofdstuk 3 Algemene regels	19
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 6 Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 7 Overige regels	19
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	20
Artikel 8 Overgangsrecht	20
Artikel 9 Slotregel	20

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan EmmaNassastraat, Waalwijk van de Gemeente Waalwijk.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO. PM met de bijbehorende regels en bijlage.

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 aangebouwd bijgebouw

een met het hoofdgebouw verbonden gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw dan wel in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.\

1.5 achtergevel

gevel aan de achterzijde van een gebouw, tegenover de voorgevel.

1.6 balkon

een aan de buitenmuur van een gebouw aangebracht open platform, voorzien van een balustrade of borstwering en toegankelijk uit de daaraan grenzende binnenruimte doormiddel van een deur. Het balkon mag daarbij geheel gesloten zijn uitgevoerd (zgn. winterbalkons) als dit in het kader van de akoestische eisen aan het gebouw noodzakelijk is.

1.7 bebouwing

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

1.8 bedrijfsmatige activiteiten (bij de bestemming wonen)

- het bedrijfsmatig verlenen van diensten;
- uitoefening van ambachtelijke bedrijvigheid;

in of bij een woning waarbij de omvang in de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.

1.9 bergbezinkvoorziening

ondergrondse ruimte waarin tijdens zware regenval afvalwater tijdelijk wordt opgeslagen.

1.10 beroepsmatige activiteiten (bij de bestemming wonen)

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.11 bestaand bouwwerk

een bouwwerk dat op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan:

- bestaat of in uitvoering is;
- mag worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag vóór dat tijdstip is ingediend.
-

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bijgebouw

gebouw dat door zijn ligging, constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, onderscheid wordt gemaakt in aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen

1.15 bouwen

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

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwlaag

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

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwvlak

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

1.20 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.

1.21 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.22 dakopbouw

een toevoeging aan het hoofdgebouw door het verhogen van de nok of bovenste dakrand van het dak die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.

1.23 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending (anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit), daaronder mede begrepen ambachtelijke bedrijvigheid, voor zover dat in verband staat met en essentieel onderdeel is van de verkoop van de goederen, zoals onderhoud, reparatie en installatie, alsmede opslag van de te verkopen goederen.

1.24 dienstverlening

- het verlenen van economisch-maatschappelijke diensten aan derden, onder dienstverlenende bedrijven of dienstverlenende instellingen 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;
- de uitoefening van administratieve werkzaamheden zoals kantoren en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen.

1.25 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond.

1.26 functie

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.27 gebouw

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

1.28 gestapelde woningen

woningen waarbij sprake is van twee of meer woningen geheel of gedeeltelijk boven elkaar.

1.29 hoofdfunctie

functie waarvoor het hele bouwperceel als zodanig mag worden gebruikt.

1.30 hoofdgebouw

een gebouw, dat door zijn ligging, constructie en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk op het bouwperceel valt aan te merken.

1.31 ondergrondse energievoorzieningen

voorzieningen welke zorgen voor de energievoorziening van de bebouwing binnen een bouwperceel zoals een bodemwarmtewisselaar.

1.32 overkapping met open constructie

een gebouw met maximaal twee wanden, die al dan niet tot de constructie zelf behoren. In de zin van dit bestemmingsplan is dit begrip gelijk aan een gebouw.

1.33 peil

voor een gebouw, gelegen op een afstand van maximaal 4 meter uit de wegwant:

- a. de hoogte van de kruin van de weg;

voor andere gebouwen en 'bouwwerken, geen gebouw zijnde':

- b. gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

1.34 perceelsgrens

grens van het bouwperceel.

1.35 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 worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.36 variabel bouwvlak

bouwvlak voor hoofdgebouwen en bijgebouwen dat (denkbeeldig) ontstaat door combinatie van een aantal in dit plan te bepalen regels en in situering kan variëren binnen de regels.

1.37 voorgevel

gevel aan de voorzijde van een gebouw en indien aanwezig gerelateerd aan de ligging van de voorgevelrooilijn(en).

1.38 voorgevelrooilijn

de denkbeeldige lijn die langs de kant van het bouwvlak wordt getrokken van de naar de openbare weg gekeerde grens van het bouwvlak tot aan de bestemmingsgrenzen.

1.39 vrijstaand bijgebouw

een van het hoofdgebouw en aangebouwde bijgebouwen vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.40 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden.

1.41 woonhuis

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.42 zijgevel

gevel of gemeenschappelijke scheidsmuur van een gebouw, niet zijnde voor- of achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de bestemmingsgrens

de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de bestemmingsgrens.

2.2 de afstand tot de (zijdellingse) perceelsgrens

de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de (zijdellingse) perceelsgrens (perceelsscheiding van het bouwperceel).

2.3 de afstand tussen gebouwen op hetzelfde bouwperceel

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

2.4 breedte van bouwpercelen

tussen de zijdellingse perceelsscheidingen van het bouwperceel in de naar de zijde van de weg gekeerde bestemmingsgrens of perceelsgrens.

2.5 breedte/diepte/oppervlak van een bouwwerk

- a. behoudens de hierna genoemde gevallen onder b en c: tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren), nederwaartsgeprojecteerd 1 m boven peil;
- b. in geval van een ondergronds bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren) 0,5 m onder peil;
- c. in geval dat geen sprake is van buitenwerkse gevelvlakken (en/of gemeenschappelijke scheidsmuren): de neerwaartse projectie van het dak, 1 m boven peil;
- d. de totale oppervlakte van bouwwerken wordt bepaald door de som van a, b en c. Voor zover ondergrondse gebouwen zijn gelegen binnen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren) van een bovengrondsgebouw, wordt de oppervlakte van het ondergrondse gebouw niet meegeteld.

2.6 breedte van het variabel bouwvlak

evenwijdig aan de voorgevelrooilijn, waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan, te meten vanaf de buitenzijde van de zijgevel.

2.7 bruto-vloeroppervlak van een gebouw

gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies of indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw: tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructies.

2.8 diepte van het variabel bouwvlak

loodrecht vanaf de voorgevelrooilijn, alsmede het verlengde daarvan.

2.9 het bebouwingspercentage

het door bouwwerken bebouwde oppervlak, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat gelegen is binnen de bestemming of een in de voorschriften nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

2.10 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.11 de bouwhoogte van een maximale contour

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk, zoals mogelijk binnen de maximale contour, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.12 hoogte bouwlaag

bovenkant vloer tot bovenkant vloer.

2.13 maximale contour

omtrek die (denkbeeldig) ontstaat door combinatie van een aantal in dit plan te bepalen regels. Deze omtrek mag geheel of gedeeltelijk gebruikt worden voor hoofdgebouwen.

2.14 verticale diepte

vanaf onderkant vloer van het ondergronds bouwwerk tot aan het peil.

Bij de toepassing van het bepaalde in artikel 2 ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt. Dakopbouwen en erkers worden als niet ondergeschikt aangemerkt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonstraten en pleinen;
- b. gemeenschappelijke binnentuin;
- c. voet- en rijwielpaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;

met aan lid a tot en met h ondergeschikte:

1. bergbezinkvoorzieningen

met de bij lid a tot en met h behorende:

1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd worden met uitzondering van ondergrondse bergbezinkvoorzieningen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m. en de verticale diepte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

3.2.3 Bestaande bouwwerken

Voor zover bestaande bouwwerken afwijken van de planregels in [artikel 3 lid 2.1](#) en [artikel 3 lid 2.2](#) wordt de bestaande plaats en bestaande contour van het afwijkende bouwwerk geacht te zijn bestemd.

3.3 Nadere eisen

Het college van Waalwijk kan nadere eisen stellen aan bebouwing (plaats en afmeting), ten behoeve van:

- a. het bevorderen van de verkeersveiligheid;
- b. het bevorderen van de sociale veiligheid;
- c. een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige waarden van de omgeving.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:

- a. gronden en bouwwerken ten behoeve van activiteiten en evenementen welke niet binnen de bestemmingsomschrijving passen, behalve incidentele en/of kortstondige activiteiten en evenementen die naar schaal en omvang geen onevenredige afbreuk doen aan de bij de bestemmingen omschreven doeleinden van het betreffende perceel en de omliggende gronden.
- b. gronden met de aanduiding 'parkeren' ten behoeve van een ander gebruik dan parkeren, indien daardoor niet langer aan de geldende parkeernorm kan worden voldaan.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. hoofdgebouwen ten behoeve van woonhuizen al dan niet in combinatie met de uitoefening van:
 1. beroepsmatige activiteiten in het hoofdgebouw, op een maximum van 30 m² van het bruto-vloeroppervlak van de wooneenheid;
 2. bedrijfsmatige activiteiten na afwijking van de regels;

met de daarbij behorende:

- b. aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen;
- c. tuinen en erven;
- d. ontsluitingswegen en paden;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeren' tevens (openbare) parkeerplaatsen ten behoeve van de in het plangebied aanwezige woonhuizen;
- g. bergbezinkvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Als hoofdgebouwen mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd.
- b. De volgende bebouwingstypologie of combinatie van bebouwingstypologieën is van toepassing:
 1. Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen aaneengebouwde woningen worden gebouwd.
 2. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen gestapelde woningen worden gebouwd met dien verstande dat balkons en of dakterrassen uitsluitend aan de achterzijde van het hoofdgebouw mogen worden gesitueerd.
 3. In uitzondering op het bepaalde onder [artikel 4 lid 2.1 sub b onder 2](#) mogen de balkons en dakterrassen bij het appartementencomplex aan de zuidzijde van de Verlengde Christinestraat aan alle zijden van het gebouw worden gesitueerd;
- c. Het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.
- d. Een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het 'variabel bouwvlak' en binnen de maximale contour worden gebouwd.
- e. Het 'variabel bouwvlak' wordt bepaald door de leden f tot en met i.

- f. Het 'variabel bouwvlak' ligt binnen de aanduiding 'bouwvlak' en in de voorgevelrooilijn.
- g. de diepte van het 'variabel bouwvlak' wordt gemeten vanaf de voorgevelrooilijn welke is gelegen in de kant van het bouwvlak welke niet overgaat in of (gedeeltelijk) grenst aan de aanduiding 'bijgebouwen' en bedraagt:
 1. voor aaneengebouwde woningen 12 m;
 2. voor gestapelde woningen 29 m;

of zoveel minder als vanwege de diepte van een bouwperceel, en/of de ligging van de 'voorgevelrooilijnen' mogelijk is;

- h. De breedte van het 'variabel bouwvlak' bedraagt 10 m bij aaneengebouwde woningen of zoveel minder als vanwege de breedte van de aanduiding 'bouwvlak', het bouwvlak en/of het kunnen voldoen aan mogelijk is;
- i. Indien een hoofdgebouw aanwezig is, dat niet in zijn geheel gesloopt wordt, of voor een hoofdgebouw een bouwvergunning is verleend, geldt in aanvulling op het bepaalde in lid h ook het volgende:

1. de breedte van het 'variabel bouwvlak' wordt gemeten vanaf één van de zijgevels van het hoofdgebouw in de richting van het hoofdgebouw;
2. indien één van de zijgevels van het hoofdgebouw niet in de voorgevelrooilijn is geplaatst, dient de breedte van het 'variabel bouwvlak' te worden gemeten vanaf de zijgevel die wel in de voorgevelrooilijn is geplaatst;
3. indien beide zijgevels van het hoofdgebouw niet in de voorgevelrooilijn zijn geplaatst, dient de breedte van het 'variabel bouwvlak' te worden gemeten vanaf de zijgevel die het dichtste achter de voorgevelrooilijn is geplaatst.

- h. De maximale contour wordt bepaald door de leden i tot en met l.
- i. Ter plaatse van het 'variabel bouwvlak' bedraagt de goothoogte van de maximale contour de hoogte zoals is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte'.
- j. Ter plaatse van het 'variabel bouwvlak' bedraagt de bouwhoogte van de maximale contour de hoogte zoals is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte'.
- k. Indien een hoofdgebouw aanwezig is, dat niet in zijn geheel gesloopt wordt, of voor een hoofdgebouw een bouwvergunning is verleend, geldt in aanvulling op het bepaalde in lid l en m ook dat de richting van de maximale contour bepaald wordt door de richting van het dakvlak van het gedeelte van het hoofdgebouw dat in de voorgevelrooilijn is gelegen.
- l. In het verlengde van de zijgevel achter het hoofdgebouw dient een minimale ruimte van 25 m² onoverdekt en onbebouwd aanwezig te blijven. Deze oppervlakte mag al dan niet binnen het variabel bouwvlak zijn gelegen.
- m. In afwijking van het bepaalde in lid d mag binnen het 'variabel bouwvlak' de maximale contour worden overschreden voor een

samengestelde kap indien deze overgaat in de kap van een aangrenzend hoofdgebouw.

4.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. Bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak' en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.
2. De totale diepte van het hoofdgebouw met de daaraan aangebouwde bijgebouwen, te meten vanaf de voorgevelrooilijn, mag gezamenlijk maximaal 22 m bedragen.
3. In het verlengde van de zijgevel achter het hoofdgebouw dient een minimale ruimte van 25 m² onoverdekt en onbebouwd aanwezig te blijven. Deze oppervlakte mag al dan niet binnen het 'bouwvlak' zijn gelegen.
4. Binnen het 'bouwvlak' mogen bijgebouwen worden gebouwd met een maximale goothoogte van 4 meter.
5. Op het gedeelte van het bouwperceel buiten het 'variabel bouwvlak' mag de totale oppervlakte van gebouwen maximaal 50% bedragen. Deze bepaling geldt niet voor gestapelde woningen en voor het bouwen vóór de voorgevelrooilijn.
6. In aanvulling op (of onverminderd) het bepaalde in de leden a, b, c, en e mogen buiten het 'variabel bouwvlak' bijgebouwen worden gebouwd mits:
 1. voor (half)vrijstaande woningen, woningen in gesloten woningbouw en woonwagens buiten het 'variabel bouwvlak' en tevens achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn hoofdgebouwen', de totale oppervlakte van bijgebouwen per bouwperceel maximaal 70m² bedraagt;
 2. voor gestapelde woningen, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', de totale oppervlakte van bijgebouwen maximaal 20% van het bouwperceel is met een maximum van 500 m².
 3. de afstand tot de voorgevelrooilijn minimaal 3 m is met dien verstande dat een overkapping met een open constructie tot in de voorgevelrooilijn mag worden gebouwd.
 4. op hetzelfde bouwperceel de afstand minimaal 1 m bedraagt tussen:
 - hoofdgebouw en vrijstaande bijgebouwen;
 - aaneengebouwde en vrijstaande bijgebouwen;
 - vrijstaande bijgebouwen onderling.
 5. de goothoogte maximaal 3,5 m bedraagt of ingeval van een aaneengebouwd bijgebouw waarbij de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is dan 3,5 m, maximaal 0,25 m boven de hoogte van die eerste bouwlaag maar in geen geval hoger dan 4 m.
 6. de nokhoogte maximaal 5 m bedraagt.
 7. in afwijking van het bepaalde in sub 6 de goothoogte van een overkapping met een open constructie voor zover deze is gelegen op een afstand van minder dan 3 m achter de

voorgevelrooilijn maximaal 3,1 m is en voorzien is van een plat dak.

8. de dakhelling van het aangebouwde bijgebouw ten hoogste gelijk is aan de dakhelling van het dakvlak van het hoofdgebouw waaraan wordt bijgebouwd en de dakhelling van het vrijstaande bijgebouw ten hoogste gelijk is aan de flauwste dakhelling van het hoofdgebouw.
7. In afwijking van het bepaalde in lid a mogen aangebouwde bijgebouwen vóór de voorgevelrooilijnen worden gebouwd mits:
 1. de diepte maximaal 1 m is;
 2. de bouwhoogte maximaal 0,25 m hoger is dan de eerste bouwlaag van de woning, met een maximale bouwhoogte van 4 m;
 3. de totale breedte maximaal 3/5 deel bedraagt van het gedeelte van de voorgevel dat in de voorgevelrooilijn valt, met een maximale breedte van 6 m;
 4. de totale oppervlakte van aangebouwde bijgebouwen maximaal 6 m² bedraagt.
8. op de gronden met de 'specifieke bouwaanduiding - gekoppeld bouwperceel' mag maximaal 10 m² aan bijgebouwen worden gebouwd onder de voorwaarde dat op het totale perceel bij de woning aan de Oranjestraat 5 na realisatie niet meer dan 70 m² aan bijgebouwen aanwezig is.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Op de gronden, binnen de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen', mag de bouwhoogte maximaal 2,2 m bedragen.
- b. Op de gronden, buiten de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen', mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen met uitzondering van vlaggenmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 6 m mag bedragen.

4.2.4 Ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Ondergronds bouwen is alleen binnen de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen' toegestaan.
- b. Onverminderd het bepaalde in lid a mag op plaatsen waar bovengronds gebouwd mag worden op basis van artikel 5.2.1 tot en met 5.2.3, ondergronds gebouwd worden, ook als boven het ondergrondse bouwwerk geen bovengronds bouwwerk aanwezig is.
- c. De verticale diepte van het ondergrondse bouwwerk mag maximaal 3,5 m bedragen.
- d. In afwijking van lid a, b en c is ondergronds bouwen op het gehele bouwperceel toegestaan ten behoeve van ondergrondse energievoorzieningen met uitzondering van inrichtingen zoals

bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer.

4.3 Nadere eisen

Het college van Waalwijk kan nadere eisen stellen aan bebouwing (plaats en afmetingen) en parkeergelegenheid (aanleg en omvang), ten behoeve van:

- a. een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige waarden van de omgeving;
- b. het voorkomen van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, onder andere met het oog op de bezonning en de privacy;
- c. het bevorderen van de verkeersveiligheid, sociale veiligheid en brandveiligheid.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:

- a. het hoofdgebouw ten behoeve van beroepsmatige activiteiten op meer dan 30 m² van de wooneenheid;
- b. het hoofdgebouw ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten;
- c. gronden en gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het college van Waalwijk is bevoegd af te wijken van het bepaalde 5.1 lid a onder 1 en 2 en artikel voor de uitoefening van:

- beroepsmatige activiteiten op meer dan 30 m² van het bruto-vloeroppervlak in het hoofdgebouw;
- beroepsmatige activiteiten in bijgebouw(en);
- bedrijfsmatige activiteiten in hoofdgebouw en/of bijgebouw(en), niet zijnde een overkapping met een open constructie;

mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Dit betekent onder meer dat:
 1. uitsluitend medewerking wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijven en beroepen die genoemd zijn in bijlage 1 behorende bij deze regels of indien zij niet voorkomen in bijlage 1, naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven in bijlage 1, mits:
 - het geen geluidzoneringsplichtige inrichting betreft;
 - het geen inrichtingen betreft zoals bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI);
 2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;

3. het gebruik naar aard met het karakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw en/of de bijgebouwen uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. op het bij de woning behorende bouwperceel ten minste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd indien (een deel van) de bij de desbetreffende woning behorende garage niet meer als zodanig in gebruik is of gebruikt gaat worden ten behoeve van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit.
- e. wordt voorzien in het parkeren op eigen terrein;
- f. het geen uitoefening van detailhandel betreft met uitzondering van beperkte detailhandel als niet-zelfstandige en ondergeschikte activiteit rechtstreeks voortvloeiend uit de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
- g. per bouwperceel maximaal 50 m² van het bruto-vloeroppervlak ten behoeve van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik wordt genomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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 afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de [regels](#) en toestaan dat een bouwvlak, aanduidingsvlak en/of bestemmingsvlak wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

Artikel 7 Overige regels

7.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden, en;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een 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. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een 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.

8.2 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 het bepaalde 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 het bepaalde onder 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. het bepaalde 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 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Emma-Nassaustraet.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 13 december 2012