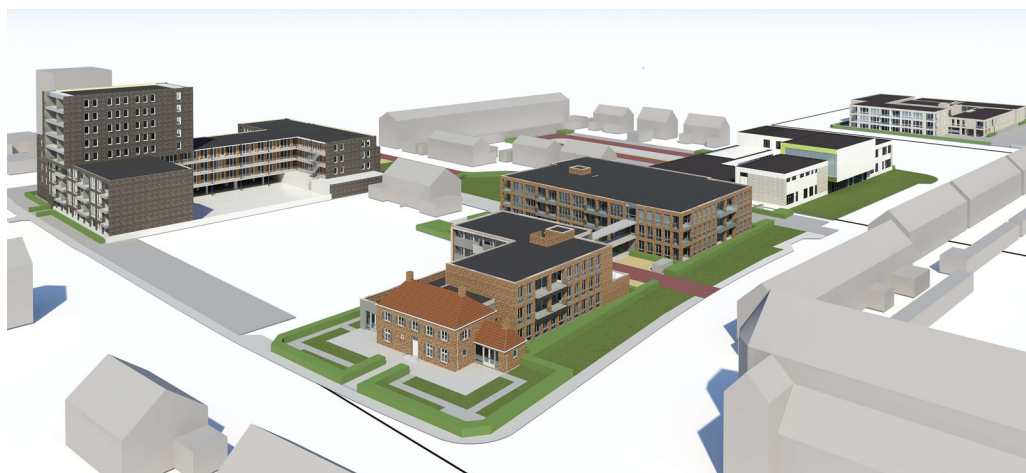


 Gemeente Waalwijk

 Bestemmingsplan “*Herontwikkeling Besoyen*”

 Vastgesteld



19 december 2013

REGELS

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	7
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	9
Artikel 3	Gemengd	9
Artikel 4	Maatschappelijk	11
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	13
Artikel 6	Wonen	14
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	17
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 8	Algemene bouwregels	18
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	19
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	20
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	21
Artikel 11	Overgangsrecht	21
Artikel 12	Slotregel	22

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Herontwikkeling Besoyen met identificatienummer NL.IMRO.0867.0000000bpWWBesoyen-va01 van de gemeente Waalwijk.

1.2 bestemmingsplan:

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

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.3 aanduiding:

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waaraan 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 achtererfgebied:

Erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op 1 m van de voorkant van het hoofdgebouw, of van de bouwgrens van het hoofdgebouw;

1.6 afvalinzamelsysteem:

Geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken/voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke, niet zijnde straatmeubilair;

1.7 bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning:

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen dienstverlenend bedrijf: zijnde (zie dienstverlenend bedrijf:) - en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieu-planologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

1.8 beroepsmatige activiteiten in of bij een woning:

Het beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermede naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

1.9 bestaande bebouwing:

bebouwing aanwezig op de eerste dag van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan;

1.10 bebouwing:

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

1.11 bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.12 Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen:

Het geldende besluit houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer.

1.13 bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 beperkt kwetsbare objecten:

Onder beperkt kwetsbare objecten worden verstaan:

- verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
- dienst- bedrijfswoningen van derden;
- kantoorgebouwen en hotels met een b.v.o. van minder of gelijk aan 1.500 m² per object;
- restaurants voor zover hierin geen grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn.

1.15 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 bouwwerken met een dak.

1.16 bijzondere woonvorm:

Met een woning vergelijkbare huisvesting al dan niet met geheel of gedeeltelijke, zelfstandige wooneenheden, alsmede met gemeenschappelijke ruimten voor de in het gebouw aanwezige woningen en/of wooneenheden, zoals een gezinsvervangend tehuis, een woonzorgvoorziening en daarmee naar de aard vergelijkbare woonvoorzieningen.

1.17 bouwen:

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

1.18 bouwgrens:

De grens van een bouwvlak.

1.19 bouwperceel:

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

1.20 bouwperceelsgrens:

Een grens van een bouwperceel.

1.21 bouwvlak:

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

1.22 bouwwerk:

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.23 bouwlaag, laag:

De eerste bouwlaag of een verdieping van een gebouw, met dien verstande, dat boven 100% van het vloeroppervlak van de bouwlagen een plafondhoogte van ten minste 2.10 m aanwezig c.q. mogelijk is. Een onderhuis wordt hieronder niet begrepen;

1.24 buurthuis:

een (ruimte in een) gebouw waarin sociaal culturele activiteiten geïnitieerd en georganiseerd kunnen worden voor en door individuele bewoners, werkgroepen en organisaties;

1.25 detailhandel:

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

1.26 dienstverlenend bedrijf:

Met een winkel vergelijkbaar bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan of ten gerieve van particulieren, zoals reisbureaus, bankfilialen, kapsalons, wasserettes, eventueel met bijbehorende kantoren, werkplaatsen en magazijnen;

1.27 gebouw:

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

1.28 gestapelde woning:

Een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat;

1.29 groepswoning:

een kleinschalige zorgaccommodatie, primair geschikt voor beschermde woonvormen, waar aan maximaal 7 cliënten zorg met toezicht wordt geboden in een genormaliseerde woonomgeving, waarbij cliënten beschikken over een eigen leefruimte en een algemene verblijfsruimte.

1.30 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.31 horeca:

Het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig logies verstrekken, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie. De volgende indeling in soorten horeca wordt gehanteerd:

a. lichte horeca:

- aan de detailhandelsfunctie verwante horeca zoals: automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, snackbar, tearoom, traiteur, bezorg- en/of afhaalservice;
- overige lichte horeca zoals hotel, restaurant al dan niet met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, fastfood restaurants);

b. middelzware horeca:

- bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken zoals: bar, bierhuis, biljartcentrum, café, coffeeshop, proeflokaal, shoarma/grillroom, zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek/dansevenementen);

c. zware horeca:

- bedrijven die voor een goed functioneren ook 's-nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen zoals: discotheek, nachtclub, partycentrum. Regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen.

1.32 kantoor:

Een ruimte, welke door haar indeling en inrichting kennelijk is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden;

1.33 kwetsbare objecten:

Onder kwetsbare objecten worden verstaan:

- woningen, niet zijnde:
 1. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 per hectare;
 2. dienst- of bedrijfswoningen van derden.
- gebouwen bestemd voor het verblijf van al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten;
- gebouwen waarin grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn, te weten:
 1. kantoorgebouwen en hotels met een bedrijfsvloeroppervlak (bvo) van meer dan 1.500 m² per object;
 2. complexen waarin meer dan vijf winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk b.v.o meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal bvo van 2.000 m² per object; voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan vijftig personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen van het jaar.

1.34 kap:

Een dakafdekking van een gebouw waarbij bij een horizontale projectie, ten minste 50% van het gebouw wordt afgedekt met hellende dakvlakken;

1.35 maatschappelijke doeleinden:

Voorzieningen met meer algemeen maatschappelijke functie, zoals educatieve, religieuze, medische, sociale en culturele voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van sportbeoefening, buitenschoolse opvang en kinderdagverblijven;

1.36 overig bouwwerk:

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.37 pand:

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.38 peil:

1. Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst:
De door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de weg;
2. Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
De hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. Voor een ander bouwwerk:
De door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de weg waaraan het bouwwerk is gelegen of, indien het bouwwerk niet direct aan de weg is gelegen, de hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;

1.39 praktijkruimte:

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn inrichting en indeling geschikt is om en bestemd is om te worden gebruikt als bedrijfsruimte voor beoefenaren van vrije (aan huis gebonden) beroepen; onder vrije beroepen worden in dit plan verstaan medische, para-medische, administratieve en daarmee gelijk te stellen beroepen;

1.40 straatmeubilair:

Al dan niet zijnde bouwwerken ten behoeve van openbare voorzieningen, zoals:

1. Verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, alsmede
2. Telefooncellen,abri's, kunstwerken ten algemene nutte, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, alsmede
3. Kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen inclusief autowasplaatsen, met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een hoogte van ten hoogste 3 m), waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen, alsmede;
4. Afvalinzamelsystemen;

1.41 uitbouw:

Een bijbehorend bouwwerk als uitbreiding van het hoofdgebouw, waarvan de bestemming overeenkomt met de bestemming van het hoofdgebouw;

1.42 Wet geluidhinder:

De geldende wet houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder.

1.43 woning:

Een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een huishouden;

1.44 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.45 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.46 voorgevelbouwgrens

de op de verbeelding aangegeven lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw naar toe is gekeerd, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens de regels toegelaten afwijkingen.

1.47 zorgwoning:

een woning voor de huisvesting van één of meer personen voor wie in het kader van de algemene dagelijkse levensverrichtingen professionele hulp of begeleiding nodig is van huishoudelijke, sociale, sociaal-medische of medische aard.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Afstand tot (zijdelingse) perceelgrens:

De afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens;

2.2 Bebouwde oppervlakte:

De bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, bebouwingsvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en 1 m boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld;

2.3 Bedrijfsvloeroppervlakte:

De bedrijfsvloeroppervlakte wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van de bouwlagen ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten, wordt opgeteld; als berekening voor de verhouding verkoopvloeroppervlakte/bedrijfsvloeroppervlakte wordt een verhouding van 3:4 aangehouden.

2.4 Bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 Breedte van een bouwwerk

De breedte van een gebouw wordt gemeten van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte;

2.6 Goothoogte van een bouwwerk:

De goothoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.7 Inhoud van een bouwwerk:

De inhoud van een bouwwerk wordt gemeten tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 Oppervlakte van een bouwwerk:

De 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 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. een woon-zorgcomplex, waaronder begrepen zorgwoningen, groepswoningen en de daarbij behorende eerstelijns medische voorzieningen;
- c. een ontmoetings- /activiteitenruimte met daaraan gebonden ondergeschikte detailhandel en horeca;
- d. wegen, straten, voet- en rijwielpaden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. waterlopen en waterpartijen;
- h. een loopbrug ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - loopbrug';

met de bij lid a tot en met f behorende:

- i. overige bouwwerken, waaronder kunstwerken en speeltoestellen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)';
- d. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
- e. het aantal (zorg)woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – groepswoningen' geldt dat:
 - 1. maximaal 11 (zorg)woningen en 2 groepswoningen zijn toegestaan, met dien verstande dat het maximum aantal plaatsen per groepswoning niet meer dan 7 mag bedragen, of;
 - 2. maximaal 13 (zorg)woningen en 1 groepswoning zijn toegestaan, met dien verstande dat het maximum aantal plaatsen voor de groepswoning niet meer dan 7 mag bedragen;
 - 3. maximaal 16 (zorg)woningen zijn toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' is een overbouwing van de begane grondlaag toegestaan waarbij een vrije doorgang van ten minste 2,5 m dient te worden aangehouden.

3.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. op de gronden voor zover gelegen binnen het bouwvlak mag de hoogte maximaal 4 m bedragen met uitzondering van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten waarvan de hoogte maximaal 6 m mag bedragen;

- b. op de gronden voor zover gelegen buiten het bouwvlak mag de hoogte maximaal 2,2 m bedragen, met uitzondering van:
 - 1. terreinafscheidingen op de gronden van de openbare weg en (het verlengde van) de naar de openbare weg gekeerde zijde(n) van het bouwvlak, waarvan de hoogte maximaal 1 m mag bedragen;
 - 2. vlaggenmasten waarvan de hoogte maximaal 6 m mag bedragen;
 - 3. speeltoestellen waarvan de hoogte maximaal 4 m mag bedragen.
- c. de hoogte van een loopbrug bedraagt maximaal 10 m, met dien verstande dat de minimale onderdoorgang ten minste 2,6 m bedraagt;

3.3 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.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:

- a. gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige horeca;
- b. gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige detailhandel;
- c. 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;
- d. gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

3.5 Afwijken van de bouwregels

Het college van Waalwijk kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 3.2 sub e. en toestaan dat het aantal woningen meer mag bedragen dan aangegeven met dien verstande dat:

- a. het totaal aantal (zorg) woningen binnen de bestemming "Gemengd" niet meer bedraagt dan:
 - 1. 53 (zorg)woningen, óf;
 - 2. 50 (zorg)woningen en 1 groepswoning óf;
 - 3. 48 (zorg)woningen en 2 groepswoningen.
- b. het vergroten van het aantal woningen past binnen de akoestische situatie en niet leidt tot een overschrijding van het aantal woningen waarvoor hogere waarden nodig zijn en/of vastgesteld zijn.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van een school en andere onderwijsvoorzieningen, waaronder begrepen een peuterspeelzaal, voor-, na- en buitenschoolse opvang en de daarbij behorende schoolpleinen en speelvoorzieningen;
- b. een kinderdagverblijf;
- c. voorzieningen ten behoeve van sportbeoefening
- d. wegen, straten, voet- en rijwielpaden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. waterlopen en waterpartijen;

met de bij lid a tot en met g behorende:

- h. overige bouwwerken, waaronder kunstwerken en speeltoestellen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen worden gebouwd;
- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';

4.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. op de gronden voor zover gelegen binnen het bouwvlak mag de hoogte maximaal 4 m bedragen met uitzondering van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten waarvan de hoogte maximaal 6 m mag bedragen;
- b. op de gronden voor zover gelegen buiten het bouwvlak mag de hoogte maximaal 2,2 m bedragen, met uitzondering van:
 - 1. terreinafscheidingen op de gronden van de openbare weg en (het verlengde van) de naar de openbare weg gekeerde zijde(n) van het bouwvlak, waarvan de hoogte maximaal 1 m mag bedragen;
 - 2. vlaggenmasten waarvan de hoogte maximaal 6 m mag bedragen;
 - 3. speeltoestellen waarvan de hoogte maximaal 4 m mag bedragen.

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

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:

- a. gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
- b. 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;
- c. gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonstraten en pleinen;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige objecten zoals een infiltratievoorziening;

met aan lid a tot en met h ondergeschikte:

- h. tuinen

met de bij lid a tot en met i behorende:

- i. overige bouwwerken, waaronder kunstwerken en straatmeubilair.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van ondergrondse bergbezinkvoorzieningen.

5.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten bedraagt maximaal 6 m;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,2 m.

5.3 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.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik 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.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. hoofdgebouwen ten behoeve van woningen al dan niet in combinatie met de uitoefening van beroepsmatige activiteiten in het hoofdgebouw, op een maximum van 30 m² van het bruto-vloeroppervlak van een woning;

met de bij lid a behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- d. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woongebouwen worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- d. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
- e. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' is een overbouwing van de begane grondlaag toegestaan waarbij een vrije doorgang van ten minste 2,5 m dient te worden aangehouden.

6.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- d. de totale oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer bedragen van 70 m².

6.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. op de gronden, gelegen binnen het bouwvlak, mag de bouwhoogte maximaal 2,2 m bedragen;
- b. op de gronden, buiten het bouwvlak, mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen met uitzondering van vlaggenmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 6 m mag bedragen.

6.3 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.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:

- a. de begane grondlaag als woonruimte ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten';
- b. gronden en bouwwerken ten behoeve van het gebruik van het hoofdgebouw ten behoeve van beroepsmatige activiteiten op meer dan 30 m² van het bruto-vloeroppervlak per woning;
- c. 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;
- d. gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Overschrijding bouwvlakken / bestemmingsgrenzen ondergeschikte bouwdelen

8.1.1 Toepassing

De in deze regels opgenomen bepalingen ten aanzien van bouwgrenzen zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen met betrekking tot:

- a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, indien de overschrijding niet meer dan 0,25 m bedraagt;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, mits de overschrijding niet meer dan 0,5 m bedraagt; ;
- d. voor de bouw van balkons of luifels dan wel, uitsluitend bij woningen op de verdiepingen, van galerijen, mits:
 1. de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m;
 2. de afstand tot de kruin van een boom niet minder bedraagt dan 3,8 m;
 3. de afstand tot de openbare weg niet minder bedraagt dan 2 m, met uitzondering van galerijen, waarvan de afstand tot de openbare weg niet minder dan 0,5 m mag bedragen.
- e. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijden;
- f. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelbouwgrens met meer dan 1 m overschrijden.'

8.1.2 Afwijking middels een omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 8.1.1 voor het overschrijden van de aangegeven bouwgrenzen met ten hoogste 1,5 m, indien het overige ondergeschikte bouwdelen betreft, zoals bijvoorbeeld:

- a. overbouwingen ten dienste van de verbinding van twee gebouwen;
- b. toegangen van bouwwerken;
- c. stoepen, stoeptreden en funderingen;
- d. wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten;
- e. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
- f. balkons en galerijen;
- g. luifels;
- h. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen.

8.1.3 Bestaande situaties

Voor zover de overschrijdingen als bedoeld onder 8.1.1 en 8.1.2 in de bestaande situatie groter zijn dan is aangegeven mogen deze worden gehandhaafd.

8.2 Bestaande bouwwerken

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in de in hoofdstuk 2 Bestemmingsregels zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende contour en maatvoering gelden dan als maximaal toegestane contour en maatvoering.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Gebruik van bouwwerken

Het is verboden de in het plan begrepen bouwwerken te gebruiken voor doeleinden, welke in strijd zijn met de in het plan gegeven bestemming.

9.2 Afwijken van de algemene gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 9.1 indien strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van deze regels ten behoeve van:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding, zoals gasdrukregelstations, wko-voorzieningen, duikers, keermuren en bruggen, gemalen, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 m en de inhoud niet meer dan 75 m³ mag bedragen;
- b. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van beeldende kunst, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- c. het bouwen van zonnepanelen op daken van hoofdgebouwen tot een hoogte van 1,5 m.

10.2 Toepasselijkheid

De genoemde afwijkingen met een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het aantal parkeervoorzieningen;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 6. de bouwmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 Algemeen

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,

- 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.

11.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1.1 met maximaal 10%.

11.1.3 Uitzondering

Lid 11.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.2.2 Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.2.1, 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.

11.2.3 Onderbreken strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 11.2.1 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.

11.2.4 Uitzondering

Lid 11.2.1 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Herontwikkeling Besoyen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 19 december 2013,

DE RAAD VAN WAALWIJK

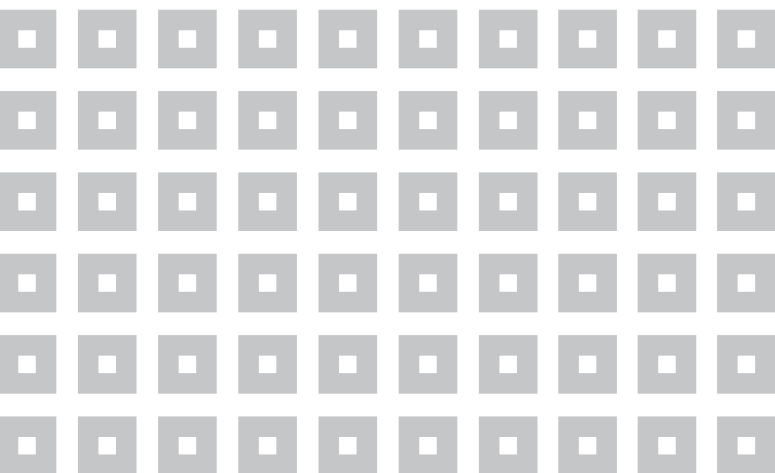
de griffier,

de voorzitter,

G.H. Kocken

drs. A. M. P. Kleijngeld

VERBEELDING



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

