

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Horeca	9
Hoofdstuk 3	Algemene regels	13
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 5	Overige regels	13
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	15
Artikel 6	Overgangsrecht	15
Artikel 7	Slotregel	16

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

plan:

het bestemmingsplan 'Kloosterweg 71 te Waalwijk' van de gemeente Waalwijk.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0867.bpWWKloosterweg071-vas1 met de bijbehorende regels.

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.

bebouwing:

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

bebouwingspercentage:

een op de verbeelding dan wel in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel, bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

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.

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

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.

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwperceel:

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

bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

bouwvlak:

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

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.

dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

gebouw:

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

horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse.

a Horeca, categorie 1

- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice), zijnde een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren ten behoeve van consumptie ter plaatse, alsmede het daaraan ondergeschikt verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken.

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 hoofd- en bijgebouwen.

omgevingsvergunning:

een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

omgevingsvergunning voor het bouwen:

omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo.

ondergronds bouwen:

bouwen onder peil.

open opslag:

het opslaan of opgeslagen houden van voorwerpen, stoffen of producten en andere materialen op de onbebouwde gronden van de bedrijfspercelen.

peil:

- a voor een gebouw, gelegen op een afstand van maximaal 4 meter uit de wegkant: de hoogte van de kruin van de weg;
- b voor andere gebouwen en 'bouwwerken, geen gebouw zijnde': de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.
- c indien in, op of over het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil.

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.

voorgevel:

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

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.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de bouwhoogte van een bouwwerk/maximale contour:

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.

breedte/diepte/oppervlakte van een bouwwerk:

- 1 behoudens de hierna genoemde gevallen onder 2 en 3: tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren), nederwaarts geprojecteerd 1 m boven peil;
- 2 in geval van een ondergronds bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren) 0,5 m onder peil;
- 3 in geval dat geen sprake is van buitenwerkse gevelvlakken (en/of gemeenschappelijke scheidsmuren): de nederwaartse projectie van het dak, 1 m boven peil;
- 4 de totale oppervlakte van bouwwerken wordt bepaald door de som van 1, 2 en 3. Voor zover ondergrondse gebouwen zijn gelegen binnen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren) van een bovengronds gebouw, wordt de oppervlakte van het ondergrondse gebouw niet meegeteld;

de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

de goothoogte van een bouwwerk/maximale contour:

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

de inhoud van een bouwwerk:

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.

de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Bij de toepassing van het bepaalde in artikel 2 ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, 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.

de verticale diepte:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Horeca

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a gebouwen ten behoeve van:
 - 1 horeca, in de categorie horeca 1;
 - 2 bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

met de bij lid a behorende:

- b tuinen, erven en terreinen;
- c terrassen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terras';
- d parkeervoorzieningen;
- e groenvoorzieningen;
- f wegen, straten, voet- en rijwielpaden;
- g bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in artikel [3.1](#) lid a genoemde gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Een gebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak en binnen de 'maximale contour' worden gebouwd.
- b Per bouwvlak geldt een maximaal bebouwingspercentage welke is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)'.
- c De 'maximale contour' wordt bepaald door de leden d tot en met f.
- d Ter plaatse van de breedtelijnen of dieptelijnen van het bouwvlak bedraagt de goothoogte van de 'maximale contour' de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven goothoogte.
- e Vanaf de goothoogte zoals in lid d bepaald is, wordt het dakvlak van de 'maximale contour' bepaald door een hellingshoek van 45 graden tot aan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bouwhoogte.
- f Indien een gebouw aanwezig is of daarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, geldt in aanvulling op het bepaalde in lid d en e ook het volgende:

- 1 de richting van de 'maximale contour' wordt bepaald door de richting van het dakvlak van het gedeelte van het hoofdgebouw dat in de voorgevelrooilijn is gelegen;
 - 2 op plaatsen waar in de bestaande situatie binnen het bouwvlak de 'maximale contour' zoals bedoeld in lid d, e en f.1 overschreden wordt, geldt de bestaande situatie als 'maximale contour'.
- g In afwijking van het bepaalde in lid a mag binnen het bouwvlak de 'maximale contour' worden overschreden indien het bestaande dak wordt verlengd en mits de bestaande dakvorm niet wordt veranderd.
- h Een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
- i per aanduiding 'bedrijfswoning' is maximaal 1 bedrijfswoning met een inhoud van 500 m³ toegestaan.

3.2.2 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd bij vrijstaande/niet-inpandige bedrijfswoningen;
- b de totale oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal 70 m² bedragen onafhankelijk van het maximale bebouwingspercentage;
- c bijgebouwen dienen minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning gebouwd te worden;
- d bijgebouwen mogen maximaal op 20 m afstand van de aanduiding 'bedrijfswoning' gebouwd worden;
- e in het verlengde van de zijgevels achter de bedrijfswoning dient een minimale ruimte van 25 m² onoverdekt en onbebouwd aanwezig te blijven;
- f voor hoogte en dak van bijgebouwen op het bouwperceel gelden de volgende bepalingen:
 - 1 de goothoogte mag maximaal 3,1 m bedragen of ingeval van een aangebouwd bijgebouw waarbij de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is dan 3,1 m, maximaal 0,25 m boven de hoogte van die eerste bouwlaag maar in geen geval hoger dan 4 m;
 - 2 de bouwhoogte mag maximaal 5 m bedragen;
 - 3 de dakhelling van het aangebouwde bijgebouw mag ten hoogste gelijk zijn aan de dakhelling van het dakvlak van het hoofdgebouw waaraan wordt bijgebouwd en de dakhelling van het vrijstaande bijgebouw mag ten hoogste gelijk zijn aan de flauwste dakhelling van het hoofdgebouw.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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 tussen de openbare weg en (het verlengde van) de naar de openbare weg gekeerde zijde(n) van het bouwvlak, waarvan de hoogte maximaal 1,8 m mag bedragen. Ten westen van de op het terrein aanwezige hoofdbebouwing, mag de betreffende hoogte niet meer dan 1 m bedragen;
 - 2 vlaggenmasten waarvan de hoogte maximaal 6 m mag bedragen.

3.2.4 Ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Ondergronds bouwen is alleen toegestaan binnen het bouwvlak.
- b Op plaatsen waar bovengronds gebouwd kan worden op basis van artikel [3.2.1](#) en [3.2.2](#) mag 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.

3.2.5 Bestaande bouwwerken

Voor zover bestaande bouwwerken afwijken van de regels in artikel [3.2.1](#) tot en met [3.2.4](#) wordt de bestaande plaats en bestaande contour van de afwijking geacht te zijn bestemd.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag 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 de waarborging van de milieusituatie;
- c 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;
- d het bevorderen van de verkeers-, sociale en brandveiligheid.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

- a van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, anders dan voor horeca zoals bedoeld in artikel [3.1](#) lid a, waaronder in elk geval wordt verstaan gebruik ten behoeve van een cafetaria en van een bezorg- en/of afhaalservice;
- b van gronden en bouwwerken ten behoeve van bruiloften, feesten en partijen;
- c waarbij muziek, anders dan achtergrondmuziek binnen de bebouwing, ten gehore wordt gebracht;
- d van gronden en bebouwing voor het hebben van gasten tussen 23:00 en 7:00 uur;
- e van gronden en bouwwerken ten behoeve van wonen, anders dan voor een bedrijfswoning zoals bedoeld in artikel [3.1](#) lid a.2;
- f van gronden ten behoeve van open opslag;
- g van 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;
- h van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

3.4.2 Terrassen

De gronden binnen deze bestemmingen mogen pas in gebruik genomen worden als terras, nadat een bouwwerk als afscherming is opgericht. Deze afscherming dient in stand te worden gehouden.

3.4.3 Horeca

Het gebruik van gebouwen ten behoeve van horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 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 5 Overige regels

5.1 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 6 Overgangsrecht

6.1 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 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 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.
- b Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen 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 omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

6.2 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 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Kloosterweg 71 te Waalwijk.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 19 december 2013,

DE RAAD VAN WAALWIJK
de griffier,

de voorzitter,