



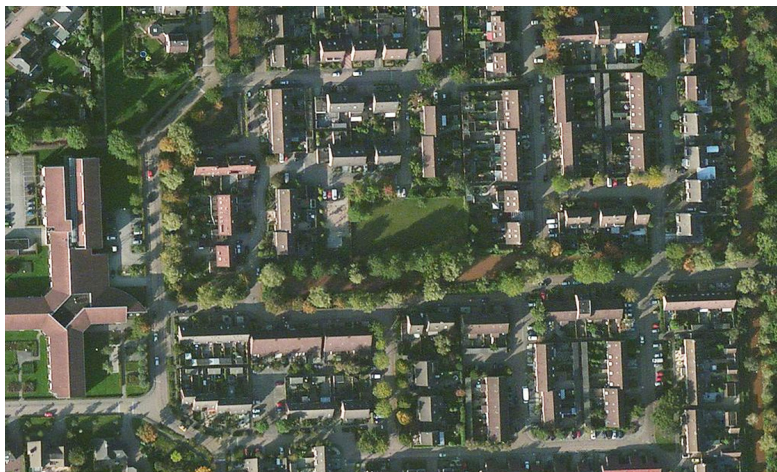
Gemeente Waalwijk



Bestemmingsplan 'Koekoek 24a'



Vastgesteld

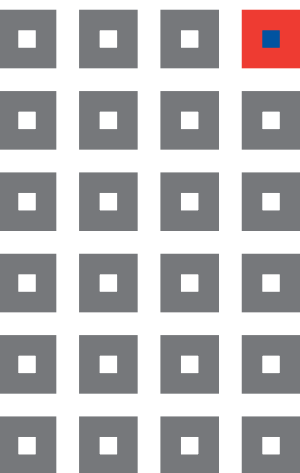


29 januari 2015

Gemeente Waalwijk

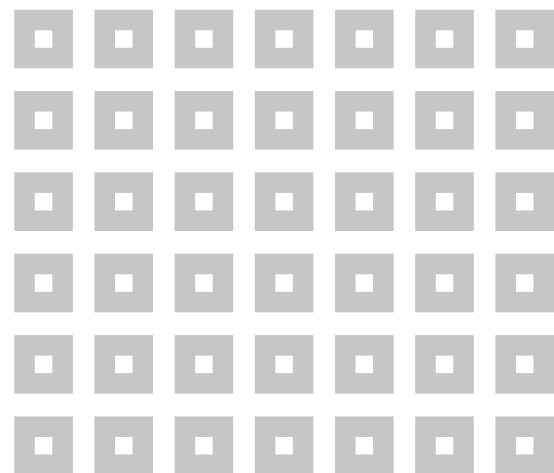
Bestemmingsplan 'Koekoek 24a'

Vastgesteld



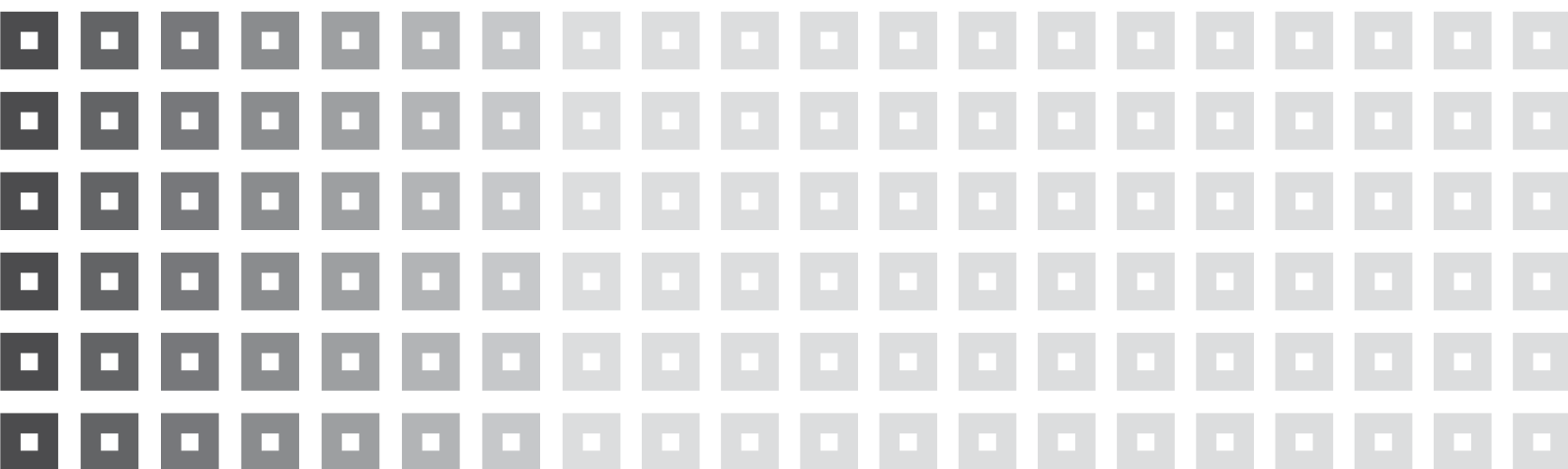
Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding



werknummer: 365.336.00
datum: 29 januari 2015
bestand: J:\365\336\00\3.Projectresultaat

KuiperCompagnons BV
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	5
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	7
Artikel 3	Groen	7
Artikel 4	Tuin - Parkeren	8
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	9
Artikel 6	Wonen	9
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	13
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 8	Algemene bouwregels	14
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	15
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	16
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	17
Artikel 11	Overgangsrecht	17
Artikel 12	Slotregel	18

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Koekoek 24a met identificatienummer NL.IMRO.0867.BPSCKoekoek24a-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 bouwen:

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

1.17 bouwgrens:

De grens van een bouwvlak.

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelsgrens:

Een grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak:

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

1.21 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.

1.22 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;

1.23 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;

1.24 gebouw:

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

1.25 hoofdgebouw:

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

1.26 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 plagen 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.

1.27 kap:

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

1.28 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;

1.29 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;

1.30 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;

1.31 uitbouw:

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

1.32 Wet geluidhinder:

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

1.33 woning:

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

1.34 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.35 voorgevel

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

1.36 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.

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 scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. waterhuishoudkundige objecten zoals een infiltratievoorziening;

met de aan lid a tot en met d ondergeschikte:

- e. tuinen;
- f. verhardingen, waaronder in- en uitritten ten bevoege van aangrenzende bestemmingen;
- g. parkeervoorzieningen;

met de bij lid a tot en met g behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken en straatmeubilair.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 4 Tuin - Parkeren

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - Parkeren' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg en de handhaving van ten minste één parkeerplaats, waarbij de oppervlakte van de parkeerplaats ten minste 18 m² dient te bedragen;
- b. tuinen en toegangspaden tot de gebouwen.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd waarbij geldt dat:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan 1 m;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen bestaande andere bouwwerken worden gehandhaafd.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 4.2 voor de bouw van een carport, waarbij:

- a. de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. de oppervlakte niet meer dan 20 m² mag bedragen;
- c. de carport dient te worden gesitueerd op een afstand van ten minste 1 m achter (de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van) de voorgevel van de woning.

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 g ondergeschikte:

- h. tuinen

met de bij lid a tot en met h behorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde 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

6.1.1 Algemeen

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 tot een maximum van 50 m²;
 - 2. bedrijfsmatige activiteiten na afwijking van de regels;

met de bij lid a behorende:

- b. aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen;
- c. tuinen en erven;
- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- c. het aantal woningen mag niet meer dan 6 bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Bij iedere woning mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, waarbij geldt dat:

- a. de maximale grondoppervlakte bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 70 m²;
- b. het achtererfgebied van de woning voor niet meer dan 50% van de oppervlakte bebouwd wordt;
- c. van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk:
 - 1. de goothoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 meter;
 - 2. de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van de woning;
 - 3. de hoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- d. van een vrijstaand bijgebouw en/of overkapping:
 - 1. de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 2. de dakhelling niet meer mag bedragen dan 45°;
 - 3. de hoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a tot en met d mogen bestaande bouwwerken worden gehandhaafd.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen:

- a. voor erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
- b. voor pergola's: 3 m;
- c. vlaggenmasten 6 m;
- d. voor het overige: 2,5 m.
- e. in afwijking van het bepaalde onder a tot en met d mogen bestaande andere bouwwerken worden gehandhaafd.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Onverminderd het bepaalde in lid 6.1 en artikel 9 (Algemene gebruiksregels) is het in ieder geval verboden de gronden en/of bouwwerken te gebruiken voor:

- a. het hoofdgebouw ten behoeve van beroepsmatige activiteiten op meer dan 50 m² van het bruto-vloeroppervlak;
- b. vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van wonen;
- c. gronden en bijgebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde 6.1.1 lid a onder 1 en 2 en artikel 6.3 voor de uitoefening van:

- 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 voldoende parkeergelegenheid aanwezig is en gehandhaafd blijft;
- e. 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;
- f. 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 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.

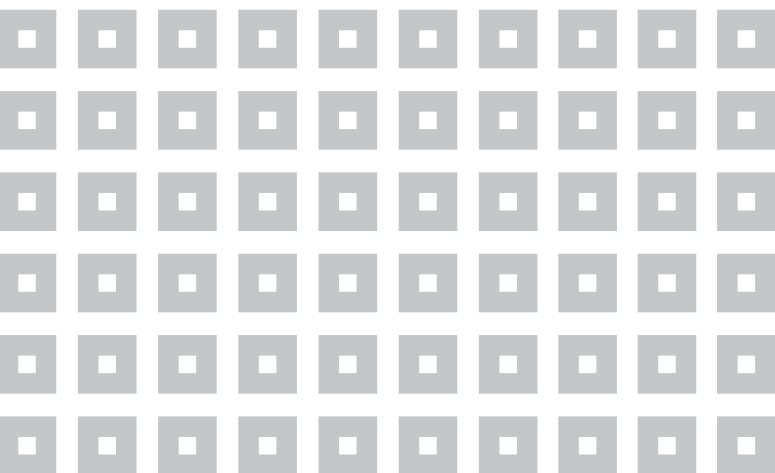
Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Koekoek 24a.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 29 januari 2015.

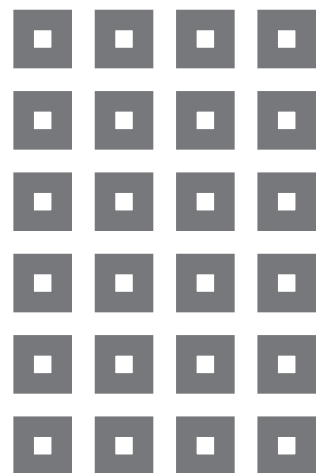
De Secretaris,
J. Lagendijk

De Burgemeester,
drs. A.M.P. Kleijngeld



KuiperCompagnons

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



e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69