

Mozartlaan 17

 BRO Ruimte om <i>in</i> te leven	Bestemmingsplan Mozartlaan 17 Gemeente Waalwijk
Projectnummer BRO:	211x06926
Identificatienummer:	NL.IMRO.0867.bpWWMozartlaan17-vg01

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Detailhandel	13
Hoofdstuk 3	Algemene regels	17
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	17
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	19
Artikel 5	Overgangsrecht	19
Artikel 6	Slotregel	20

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Mozartlaan 17' met identificatienummer NL.IMRO.0867.bpWWMozartlaan17-vg01 van de gemeente Waalwijk;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 de verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan 'Mozartlaan 17', bestaande uit de digitale en analoge verbeelding met projectnummer 211x06926 en identificatienummer NL.IMRO.0867.bpWWMozartlaan17-vg01;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.7 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.8 aangebouwd bijgebouw

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

1.9 achtergevel

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

1.10 ambachtelijke bedrijvigheid

het bedrijfsmatig vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen geheel of overwegend door middel van handwerk;

1.11 bebouwing

- één of meer gebouwen en/of;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.12 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;

1.13 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, waarvoor de aanvraag vóór dat tijdstip is ingediend.

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;

1.16 bouwgrens

een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens vormt 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 krachtens het plan een zelfstandige bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.19 bouwvlak

een op de verbeelding aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;

1.20 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, 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 bijvoorbeeld onderhoud, reparatie en installatie, alsmede opslag van de te verkopen goederen;

1.24 detailhandel in dagelijkse goederen

detailhandel in voedings- en genotmiddelen, persoonlijke verzorging alsmede detailhandel in dagelijkse (huishoudelijke) gebruiksartikelen.

1.25 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.26 erotisch getinte vermaaksfunctie

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.27 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt plus een overkapping met een open constructie;

1.28 hoofdgebouw

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

1.29 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;

1.30 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;

1.31 ondergronds bouwen

bouwen onder peil;

1.32 open opslag

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

1.33 peil

- a. voor een gebouw, gelegen op een afstand van maximaal 4 meter uit de wegwant:
 - 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;

1.34 perceelsgrens

grens van het bouwperceel;

1.35 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.36 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.37 voorgevel

gevel aan de voorzijde van een gebouw en indien aanwezig gerelateerd aan de ligging van de 'voorgevelrooilijn hoofdgebouwen' zoals deze op de verbeelding is aangegeven;

1.38 voorgevelrooilijn bijgebouwen

de op de verbeelding aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen;

1.39 voorgevelrooilijn hoofdgebouwen

de op de verbeelding aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens de regels toegelaten afwijkingen;

1.40 woning

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

1.41 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 afstand tot de bestemmingsgrens

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

2.2 afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens

de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens (perceelsscheiding van het bouwperceel);

2.3 afstand tussen gebouwen op hetzelfde bouwperceel

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;

2.4 breedte van bouwpercelen

tussen de zijdelingse perceelsscheidingen van het bouwperceel in de naar de zijde van de weg gekeerde bestemmingsgrens of perceelsgrens;

2.5 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 goothoogte van een bouwwerk/maximale contour

vanaf de horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak tot aan het peil;

2.7 (bouw)hoogte van een bouwwerk/maximale contour

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

2.8 nokhoogte van een bouwwerk

vanaf de horizontale snijlijn van twee hellende dakvlakken tot aan het peil;

2.9 hoogte bouwlaag

bovenkant vloer tot bovenkant vloer;

2.10 inhoud van een bouwwerk

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.11 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;

- I. breedte/diepte/oppervlakte van een bouwwerk
- a. behoudens de hierna genoemde gevallen onder 2 en 3: tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren), nederwaarts geprojecteerd 1 m¹ boven peil;
 - b. in geval van een ondergronds bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren) 0,5 m¹ onder peil;
 - c. in geval dat geen sprake is van buitenwerkse gevelvlakken (en/of gemeenschappelijke scheidsmuren): de nederwaartse projectie van het dak, 1 m¹ boven peil;
 - d. 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;

2.12 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, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m¹ bedraagt. Dakopbouwen en erkers worden als niet ondergeschikt aangemerkt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Detailhandel

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van detailhandelsbedrijven, met aan detailhandelsbedrijven verwante ondergeschikte en niet-zelfstandige lichte horeca, met uitzondering van detailhandel in dagelijkse goederen;

met de bij lid a behorende:

- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. wegen, straten, voet- en rijwielpaden;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in 3.1 sub 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 maximum bebouwingspercentage, zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding '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' maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte;
- e. vanaf de goothoogte zoals in sub 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 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
- f. indien een gebouw aanwezig is of daarvoor een omgevingsvergunning 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 hoofdgebouwen' is gelegen;
 - 2. op plaatsen waar in de bestaande situatie binnen het bouwvlak de 'maximale contour' zoals bedoeld in lid d, e en f1 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;

3.2.2 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 m¹ bedragen met uitzondering van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten waarvan de hoogte maximaal 6 m¹ mag bedragen.

3.2.3 *Ondergronds bouwen*

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergronds bouwen is alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. op plaatsen waar bovengronds gebouwd mag worden op basis van 3.2.1 tot en met 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 m¹ bedragen.

3.2.4 *Bestaande afmetingen*

Voor zover bestaande bouwwerken afwijken van de regels in 3.2.1 tot en met 3.2.3 wordt de bestaande plaats en bestaande contour van de afwijking geacht te zijn bestemd.

3.3 **Nadere eisen**

Het college van Waalwijk kan nadere eisen stellen aan bebouwing (plaats en afmetingen) en parkeer gelegenheid (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 *Verbodsbepaling*

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

3.4.2 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in 3.4.1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:

- a. gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan voor detailhandel zoals bedoeld in 3.1;
- b. gronden en bouwwerken ten behoeve van een detailhandel in dagelijkse goederen;
- c. gronden en bouwwerken ten behoeve van wonen;
- d. gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, anders dan voor ondergeschikte en niet-zelfstandige aan de detailhandelsfunctie verwante lichte horeca zoals bedoeld in 3.1;
- e. gronden ten behoeve van open opslag;
- f. 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;
- g. gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Overgangsrecht

5.1 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 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van het 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.

5.2 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 in sub 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 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Mozartlaan 17'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

.....

De voorzitter,

.....

De griffier,

.....