

■ Gemeente Waalwijk

■ *Bestemmingsplan “Olympia-West”*

■ vastgesteld



15 december 2011

Gemeente Waalwijk

Bestemmingsplan Olympia-West

Vastgesteld

INHOUD:

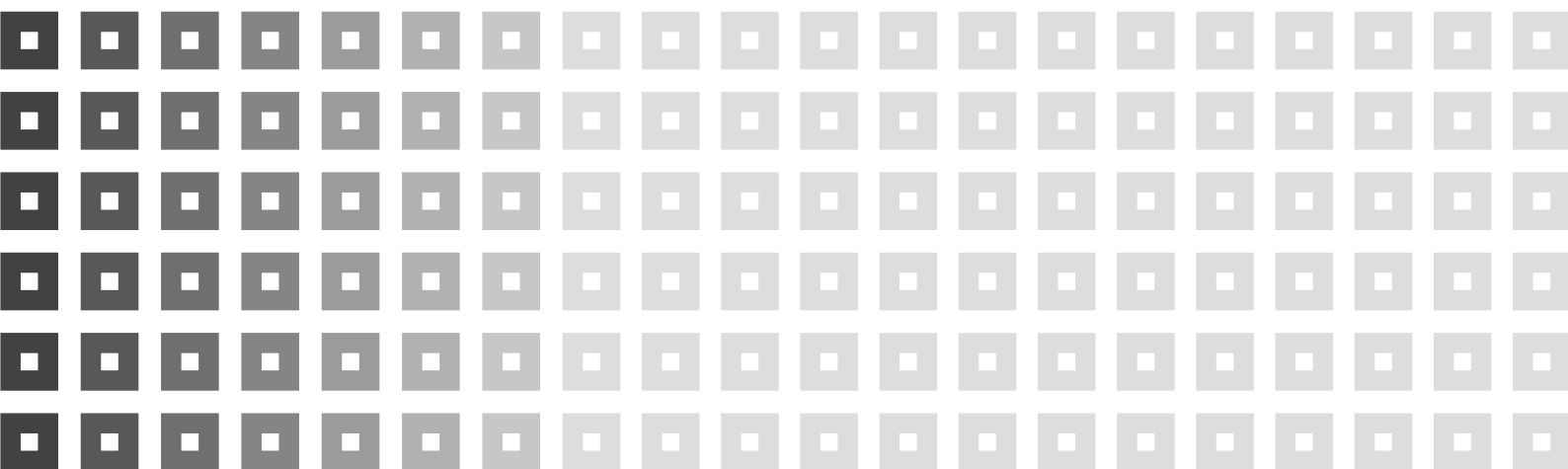
- TOELICHTING
- REGELS
- VERBEELDING

IDN: NL.IMRO.0867.bpWWOlympiawest-Va01

Werknummer: 365.495.00

Datum: 15 december 2011

KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw,
Architectuur, Landschap B.V.
Rotterdam



Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	9
Artikel 3	Bedrijf - Nutsvoorziening	9
Artikel 4	Groen	10
Artikel 5	Maatschappelijk	11
Artikel 6	Sport	14
Artikel 7	Verkeer - Verblijfsgebied	16
Artikel 8	Wonen	18
Artikel 9	Leiding - Gas	20
Artikel 10	Leiding - Riool	21
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	23
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	23
Artikel 14	Overige regels	24
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	25
Artikel 15	Overgangsrecht	25
Artikel 16	Slotregel	26

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

plan:

het bestemmingsplan Olympia-West van de gemeente Waalwijk

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde plan objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0867.bpWWOlympia-West-Va01 met de bijbehorende regels en bijlage.

aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarvoor gronden zijn aan geduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

aangebouwd bijgebouw:

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

ambachtelijke bedrijvigheid:

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

bebouwing:

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

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 bouwvergunning, waarvoor de aanvraag vóór dat tijdstip is ingediend.

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bijgebouw:

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

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.

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.

bouwperceel:

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

bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarvoor grond en zijngaandheid, 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.

detailhandel:

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

dienstverlening:

- het verlenen van economisch-maatschappelijke diensten aan derden, onder dienstverlenende bedrijven of dienstverlenende instellingen en zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

- de uitoefening van administratieve werkzaamheden zoals kantoren en werkzaamheden die verband houden met het functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen.

eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

erotisch getinte vermaakfunctie:

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

functie:

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

gebouw:

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

hoofdfunctie:

functie waarvoor het hele bouwperceel als zodanig mag worden gebruikt.

hoofdgebouw:

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

maatschappelijke voorzieningen

overheids-, medische, onderwijs-, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, recreatieve en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van sportbeoefening, kinderdagverblijven en kinderopvang.

ondergronds bouwen:

bouwen onder peil.

ondergrondse energievoorzieningen:

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

open opslag:

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

overkapping met open constructie:

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

peil:

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

perceelsgrens:

grens van het bouwperceel.

prostitutie:

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

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 parterreclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massage salon, al dan niet in combinatie met elkaar.

vrijstaand bijgebouw:

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

voorgevel:

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

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.

woning:

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

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:

de afstand tot de bestemmingsgrens:

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

de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:

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

de afstand tussen gebouwen op hetzelfde bouwperceel:

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

breedte van bouwpercelen:

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

breedte/diepte/oppervlak van een bouwwerk:

- behoudens de hierna genoemde gevallen onder 2 en 3: tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren), neerwaarts geprojecteerd 1 m¹ boven peil;
- in geval van een ondergrondse bouw: tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren) 0,5 m¹ onder peil;
- in geval dat geen sprake is van buitenwerkse gevelvlakken (en/of gemeenschappelijke scheidsmuren): de neerwaartse projectie van het dak, 1 m¹ boven peil;
- de totale oppervlakte van bouwwerken wordt bepaald door de som van 1, 2 en 3. Voor zover ondergrondse gebouwen zijn gelijgen bij de buitenwerkse gevelvlakken (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren) van een bovengronds gebouw, wordt de oppervlakte van het ondergrondse gebouw niet meegeteld.

bruto-vloeroppervlak van een gebouw:

gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenumtrek 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.

de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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.

het bebouwingspercentage:

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

de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

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.

hoogte bouwlaag:

bovenkant vloer tot bovenkant vloer.

de nokhoogte van een bouwwerk:

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

verticale diepte:

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

Bij de toepassing van het bepaalde in artikel 2 te zien 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 Bedrijf - Nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;
 - 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;
 - g. parkeervoorzieningen;
- met de bij lid a tot en met f behorende:
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken en straatmeubilair.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden gelden voor gebouwen de volgende bouwregels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte en de bouwhoogte mag ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" niet meer bedragen dan de waarde die in de aanduiding is opgenomen; voor zover geen aanduiding is opgenomen geldt de bestaande goot- en bouwhoogte als maximum.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal bedragen voor:

- a. bedrijfsinstallaties, lichtmasten en vlaggenmasten: 6 m;
- b. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 2 m.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groe nvoorzieningen;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. waterhui shoudkundige objecten zoals een infiltratievoorziening; met de aan lid a tot en met d ondergeschikte:
- e. tuinen;
- f. verhardingen, waarond er in- en uitritten ten bevoeve va n aang renzende bestemmingen;
- g. parkee rvoorzieningen; met de bij lid a tot en met g behorende:
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken en straatmeubilair.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m¹ en de verticale diepte mag niet meer bedragen dan 3,5 m¹.

4.3 Nadere eisen

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

- a. het bevorderen van de verkeersveiligheid;
- b. het bevorderen van de sociale veiligheid;
- c. een verantwoord e ste denbouwkundige inpa ssing en ter wa arborging va n de stedenbouwkundige waarden van de omgeving.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met artikel 7.1 0 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ie der geval gerekend het gebruik van:

- gronden en bouwwerken ten behoeve van activiteiten en evenementen welke niet binnen de bestemmingsomschrijving passen, behalve incidentele en/of kort stondige activiteiten en evenementen die naar schaal en omvang geen onevenredige afbreuk doen aan d e bij d e be stemmingen o mschreven d oeleinden va n het b etreffende perceel en de omliggende gronden.

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van scholen en andere onderwijsvoorzieningen, waaronder begrepen voor-, na- en buiten schoolse opvang en de daarbij behorende schoolpleinen en speelvoorzieningen;
 - b. wegen, straten, voet- en rijwielpaden;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. waterlopen en waterpartijen;
 - f. waterhuishoudkundige objecten zoals een infiltratievoorziening;
- met de bij lid a tot en met f behorende:
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken en speeltoestellen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouw

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 is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)'.

5.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de totale oppervlakte van bijgebouwen is maximaal 70 m²;
- c. voor hoogte en dak van bijgebouwen op het bouwperceel gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de goothoogte mag maximaal 3,1 m¹ bedragen of ingeval van een aangebouwd bijgebouw waarbij de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is dan 3,1 m¹, maximaal 0,25 m¹ boven de hoogte van die eerste bouwlaag maar in geen geval hoger dan 4 m¹;
 - 2. de nokhoogte mag maximaal 5 m¹ 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;

5.2.3 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 m¹ bedragen met uitzondering van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten waarvan de hoogte maximaal 6 m¹ mag bedragen;

- b. op de gronden voor zover gelegen buiten het bouwvlak mag de hoogte maximaal 2,2 m¹ bedragen, met uitzondering van:
 - 1. trappartijen, bordessen waarvan de hoogte maximaal 3,0 m¹ mag bedragen;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - pauzeplein' terreinafscheidingen, waaronder keermuren en pergola's, waarvan de hoogte maximaal 3,0 m¹ mag bedragen;
 - 3. vlaggenmasten waarvan de hoogte maximaal 6 m¹ mag bedragen;
 - 4. speeltoestellen waarvan de hoogte maximaal 4 m¹ mag bedragen.

5.2.4 Ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergronds bouwen is alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. op plaatsen waar bovengronds gebouwd mag worden op basis van artikel 5.2.1 tot en met 5.2.3 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;

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 verantwoord stedebouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedebouwkundige 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

5.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:

- 1. gronden en bouwwerken ten behoeve van wonen;
- 2. gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
- 3. 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;
- 4. gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op het toestaan van het gebruik van gebouwen voor maatschappelijke doeleinden, anders dan bedoeld in artikel 5.1, onder de voorwaarde dat:

- de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15% van de bruto vloeroppervlakte van het gebouw;
- voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn of worden gerealiseerd.

Artikel 6 Sport

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportterreinen;
 - b. gebouwen ten behoeve van sportvoorzieningen, met daaraan ondergeschikte horeca;
 - c. buitenschoolse opvang, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - buitenschoolse opvang';
 - d. watersportkundige objecten zoals een infiltratievoorziening;
- met aan lid a tot en met d ondergeschikte:
- e. tuinen, erven en terreinen;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. groenvoorzieningen;
 - h. waterlopen en waterpartijen;
 - i. wegen, straten, voet- en rijwielpaden;
- met de bij lid a tot en met i behorende:
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken en speeltoestellen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)';
- c. indien geen aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven, mag het bouwvlak geheel worden bebouwd;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)';
- e. in afwijking van het bepaalde in a t/m c, mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - sportthal' een sportthal en een clubgebouw worden gebouwd waarvan:
 - 1. de hoogte maximaal 12 m¹ mag bedragen;
 - 2. de oppervlakte maximaal 4000 m² mag bedragen.

6.2.2 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 bouwhoogte maximaal 4 m¹ bedragen, met uitzondering van:
 - 1. verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 6 m¹ mag bedragen;
 - 2. lichtmasten waarvan de hoogte maximaal 30 m¹ mag bedragen;
- b. Op de gronden voor zover gelegen buiten het bouwvlak mag de hoogte maximaal 2,20 m¹ bedragen, met uitzondering van:
 - 1. lichtmasten waarvan de hoogte maximaal 18 m¹ mag bedragen;

2. erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2,20 m¹ mag bedragen;
3. ballenvangers waarvan de hoogte maximaal 9 m¹ mag bedragen.

6.2.3 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 artikel 6.2.1 tot en met 6.2.2 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;

6.3 Nadere eisen

Het college van Waalwijk kan nadere eisen stellen aan bebouwing (plaats en afmeting) 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 privacy;
- d. het bevorderen van de verkeers-, sociale en brandveiligheid.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:

1. gronden en bouwwerken ten behoeve van wonen;
2. gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, anders dan bedoeld in artikel 6.1;
3. 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;
4. gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op de situering van bouwvlakken binnen de bestemming 'Sport', onder de voorwaarde dat de maximale oppervlakte van de bebouwing binnen de bestemming niet toeneemt.

Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied

7.1 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. spelvoorzieningen;
 - g. watershoudkundige objecten zoals een infiltratievoorziening;
- met aan lid a tot en met g ondergeschikte:
- h. tuinen
 - i. bergbezinkvoorzieningen;
- met de bij lid a tot en met i behorende:
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken en straatmeubilair.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

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

7.2.2 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 m¹ ;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,2 m¹.

7.2.3 Bestaande bouwwerken

Voor zover bestaande bouwwerken afwijken van de planregels in artikel 4.2.1 en 4.2.2 wordt de bestaande plaats en bestaande contour van het afwijkende bouwwerk geacht te zijn bestemd.

7.3 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 terwille van de arborisering 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.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met artikel 7.1.0 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik 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.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. hoofdgebouwen ten behoeve van woonhuizen al dan niet in combinatie met de uitoefening van beroepsmatige activiteiten in het hoofdgebouw, op een maximum van 30 m² van het bruto-vloeroppervlak van het hoofdgebouw;
- b. voor maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
met de bij lid a behorende:
 - c. tuinen en erven;
 - d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - e. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
 - f. ontsluiting van een parkeergarage ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting".

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woongebouwen en gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen worden gebouwd;
- b. er mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
- c. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)';
- e. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 15.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. op de gronden, gelegen binnen het bouwvlak, mag de bouwhoogte maximaal 2,2 m¹ bedragen;
- b. op de gronden, buiten de aanduiding 'bouwvlak', mag de bouwhoogte maximaal 1 m¹ bedragen met uitzondering van vlaggenmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 6 m¹ mag bedragen.

8.2.3 Ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergronds bouwen is alleen binnen de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan.
- b. onverminderd het bepaalde in lid a mag op plaatsen waar bovengronds gebouwd mag worden op basis van artikel 8.2.1 tot en met 8.2.2, 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;

- d. in afwijking van lid a, b en c is ondergronds bouwen op het gehele bouwperceel toegestaan ten behoeve van ondergrondse energievoorzieningen met uitzondering van inrichtingen zoals bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer.

8.3 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 verantwoord stedebouwkundige inpassing en terwille van de arborisering 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.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:

- a. 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;
- b. gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
- 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. vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van wonen;
- e. gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 9 Leiding - Gas

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daardoor voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van een gasleiding.

9.2 Bouwregels

Op de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken en gebouwen zijnde worden gebouwd.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsoververgunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 voor het bouwen ten behoeve van de andere daardoor voorkomende bestemmingen, met inachtneming van de bouwregels bij die bestemmingen, indien de belangen en de veiligheid van de betrokken verbinding niet worden geschaad en voorafgaand aan het afwijken bij een omgevingsvergunning schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het beplanten van de gronden met bomen of andere hoogopgaande houtopstanden;
- b. het afgraven, verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur voor zover geen bouwwerken zijnde.

9.4.2 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 9.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uit te voeren werkzaamheden, dan wel de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, geen schade aan de gasleiding wordt of kan worden veroorzaakt.

9.4.3 Uitzonderingen

Het bepaalde 9.4.1 in lid i is niet van toepassing op het uitvoeren van werkzaamheden, welke uit een oogpunt van te beschermen belangen van ondergeschikte betekenis zijn, waaronder mede begrepen onderhoud en beheer van de gasleiding.

9.4.4 Advies

De in lid 9.4.1 bedoelde vergunning kan niet eerder worden verleend dan nadat schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

Artikel 10 Leiding - Riool

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Riool aangewezen grond en zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van een riool.

10.2 Bouwregels

Op de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen, met inachtneming van de bouwregels bij die bestemmingen, indien de belangen en de veiligheid van de betrokken verbinding niet worden geschaad en voorafgaand aan het afwijken bij een omgevingsvergunning schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het beplanten van de gronden met bomen of andere hoogopgaande houtopstanden;
- b. het afgraven, verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur voor zover geen bouwwerken zijnde.

10.4.2 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 10.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uit te voeren werkzaamheden, dan wel de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, geen schade aan het riool wordt of kan worden veroorzaakt.

10.4.3 Uitzonderingen

Het bepaalde 10.4.1 in lid is niet van toepassing op het uitvoeren van werkzaamheden, welke uit een oogpunt van te beschermen belangen van ondergeschikte betekenis zijn, waaronder mede begrepen onderhoud en beheer van het riool.

10.4.4 Advies

De in lid 10.4.1 bedoelde vergunning kan niet eerder worden verleend dan nadat schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in een 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 12 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels ten behoeve van:

- a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut, waarbij de inhoud ten hoogste 100 m³ en de goothoogte ten hoogste 4 m¹ mag bedragen;
- b. het in geringe mate afwijken ten aanzien van bouwgrenzen, hoogtescheidinglijnen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de afwijking niet meer bedraagt dan 5 m¹;
- c. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder goothoogte, hoogte, grondoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen), eventueel met een overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 20% van de in het plan voorgeschreven maten; deze afwijking bij een omgevingsvergunning mag niet cumulatief worden gebruikt ten opzichte van een eerder afwijking bij een omgevingsvergunning of wijziging;

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorziening en daarmee gelijk te stellen gebouwen met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een hoogte van ten hoogste 5 m, dit voor zover deze op grond van artikel 12 niet kunnen worden gebouwd;
- b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van bouwpercelen, dan wel bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd;
- c. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken met ten hoogste 30%; deze wijzigingsbevoegdheid mag niet cumulatief worden gebruikt ten opzichte van een eerdere afwijking bij een omgevingsvergunning of wijziging;

Artikel 14 Overige regels

14.1 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 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%;
- c. het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiërmee 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Olympia-West.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van

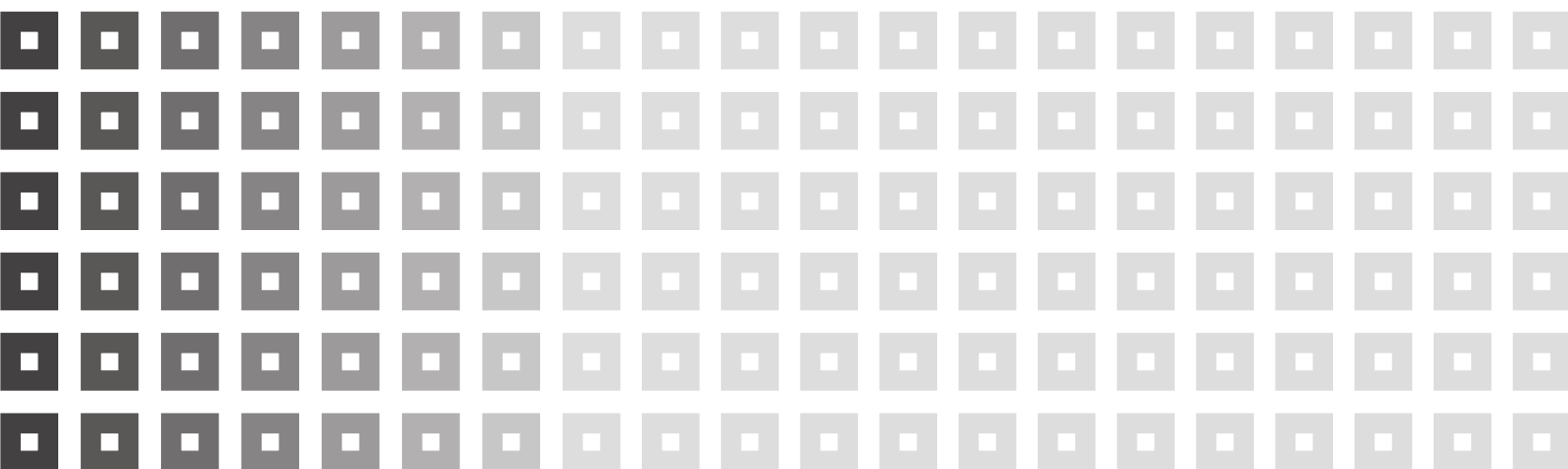
15 december 2011,

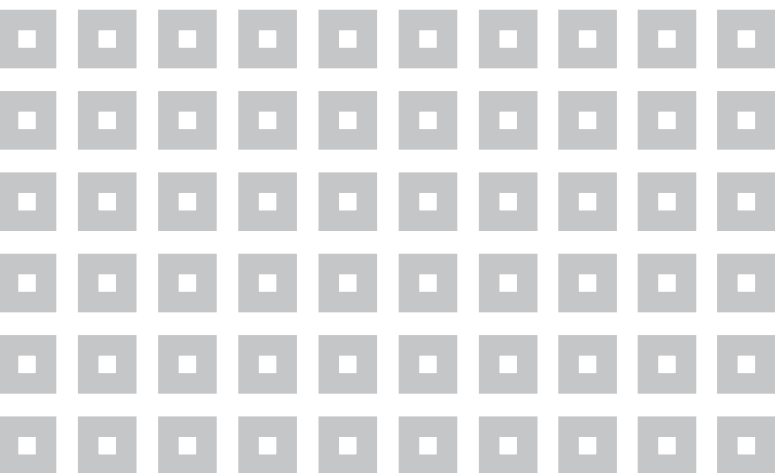
DE RAAD VAN WAALWIJK

de griffier, de voorzitter,

G.H. Kocken

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

Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

