



Adviesbureau De Meierij

R. van Laarhoven
Advies op maat
Ruimtelijke Ordening
en bouwontwikkeling

Gemeente Waalwijk

Partieel bestemmingsplan Wim Sonneveldstraat tussen 82 en 94a te Waalwijk

Initiatiefnemer:

Puur Projecten BV, Meerdijkpark 6, 5151 KG Drunen

Baarle-Nassau
8 juni 2015

R. van Laarhoven, Postbus 139, 5110 AC Baarle-Nassau
Tel. 013-5077742. Mob. 06-20475649. E-mail: laarhoven60@hetnet.nl
Rabobank rek.nr. 1285.51.798. Kamer van Koophandel Tilburg, nr.18085626
Algemene voorwaarden gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel
Midden-Brabant te Tilburg onder nr. 18085626

Regels

Titel	Partieel bestemmingsplan Wim Sonneveldstraat tussen 82 en 94a
Status	Definitief
Auteur	M.R.M. van Laarhoven
Contact	Puur Projecten BV Mevrouw A. van Iersel Meerdijkpark 6 5151 KG Drunen 06-20157606
E-mail	info@vanierselprojectontwikkeling.nl

Inhoudsopgave	Pagina
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Verkeer	13
Artikel 4 Wonen	13
Hoofdstuk 3 Algemene regels	18
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 6 Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 7 Overige regels	18
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	19
Artikel 8 Overgangsrecht	19
Artikel 9 Slotregel	20

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan:

het bestemmingsplan 'Wim Sonneveldstraat tussen 82 en 94a' van de gemeente Waalwijk.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0867.bpwwwsonnevld8294a-va01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

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.

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.

achtergevel:

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

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.

bedrijfsmatige activiteiten (bij bestemming Wonen)

- a. het bedrijfsmatig verlenen van diensten;
- b. uitoefening van ambachtelijke bedrijvigheid;

in of bij een woning waarbij de omvang in de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.

beroepsmatige activiteiten (bij bestemming Wonen)

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

bestaand bouwwerk:

een bouwwerk dat op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan:

- a. bestaat of in uitvoering is;
- b. mag worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, 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.

bouwaanduiding:

een op de verbeelding aangegeven begrenzing waarbinnen nader aangeduide bebouwingen mogen worden opgericht.

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 ingevolgde 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 hetzij indirect steun vindt in of op de grond.

dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

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.

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.

eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

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.

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.

ondergronds bouwen:

bouwen onder peil.

overkapping met een open constructie:

een gebouw met maximaal twee wanden, die al dan niet tot de constructie zelf behoren.

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.

Prostitutie:

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

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.

voorgevel:

gevel aan de voorzijde van een gebouw.

voorgevelrooilijn:

de aan de straatzijde gelegen begrenzing van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak doorlopend tot het punt waar deze de eveneens op de verbeelding aangegeven aanduiding bijgebouwen (bg) snijdt.

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.

vrijstaande woning:

woning waarbij sprake is van een hoofdgebouw dat vrij van de zijdelingse perceelsgrenzen staat.

woning:

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

woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

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:

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 neerwaartse 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.

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.

de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

de goothoogte van een bouwwerk:

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

de goothoogte van een maximale contour:

vanaf de horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak, zoals mogelijk binnen de maximale contour, tot aan het peil.

de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) 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 de regels 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 ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

de bouwhoogte van een maximale contour:

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

hoogte bouwlaag:

bovenkant vloer tot bovenkant vloer.

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.

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 m bedraagt. Dakopbouwen en erkers worden als niet ondergeschikt aangemerkt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten en pleinen;
 - b. voet- en rijwielpaden;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. waterlopen en waterpartijen;
 - f. speelvoorzieningen;
- met de bij lid a tot en met f behorende:
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken.

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 en de verticale diepte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

3.2.3 Bestaande bouwwerken

Voor zover bestaande bouwwerken afwijken van de planregels in artikel 3.2.1 en 3.2.2 wordt de bestaande plaats en bestaande contour van het afwijkende bouwwerk geacht te zijn bestemd.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen 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 bevorderen van de verkeers-, sociale en brandveiligheid.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruiken binnen deze bestemming 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 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. beroepsmatige activiteiten in het hoofdgebouw, op een maximum van 30 m² van het bruto-vloeroppervlak van het hoofdgebouw;
- c. bedrijfsmatige activiteiten na het verlenen van omgevingsvergunning als bedoeld in 4.5.1;
- d. één grondgebonden woning per bouwperceel;
- e. tuinen en erven;
- f. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouwen mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. de volgende bebouwingstypologie is van toepassing:
 - 1. ter plaatse van de aanduidingen 'twee-aaneen' en 'vrijstaand' mogen zowel twee-aaneen gebouwde alsook vrijstaande woningen worden gebouwd;
 - 2. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- c. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het 'variabel bouwvlak' en binnen de 'maximale contour' worden gebouwd;
- d. het 'variabel bouwvlak' wordt bepaald door de leden e t/m h;
- e. het 'variabel bouwvlak' ligt altijd in de 'voorgevelrooilijn hoofdgebouwen';
- f. de afstand van het 'variabel bouwvlak' tot de zijdelingse perceelsgrens van het bouwperceel bedraagt:
 - 1. vrijstaande woningen aan beide zijden van het perceel niet minder dan 3 meter;
 - 2. voor twee-aaneen woningen aan één zijde van het perceel niet minder dan 3 meter, met dien verstande dat ingeval de zijdelingse perceelsgrens van een bouwperceel gelijk is aan de zijdelingse perceelsgrens van het op de verbeelding aangeduide bouwvlak ten aanzien van die specifieke zijdelingse perceelsgrens voor zowel vrijstaande als twee-aaneen woningen de voorgeschreven afstand niet geldt;
- g. de diepte van het 'variabel bouwvlak' wordt gemeten vanaf de voorgevelrooilijn en bedraagt voor zowel vrijstaande alsook twee-aaneen woningen 12 m, of zoveel minder als vanwege de diepte van een bouwperceel en/of de ligging van de voorgevelrooilijnen mogelijk is;
- h. de breedte van het 'variabel bouwvlak' bedraagt zowel bij vrijstaande alsook twee-aaneen woningen 10 meter, of zoveel minder als vanwege de breedte van een bouwperceel, het kunnen voldoen aan het bepaalde in lid f en/of de ligging van de voorgevelrooilijnen mogelijk is;
- i. de 'maximale contour' wordt bepaald door de leden j en k;
- j. ter plaatse van de breedtelijnen of de dieptelijnen van het 'bouwvlak' bedraagt de goothoogte van de 'maximale contour' de op de verbeelding aangegeven goothoogte;
- k. vanaf de goothoogte zoals in lid j bepaald, wordt het dakvlak van de maximale contour bepaald door een hellingshoek van 45 graden tot aan de bouwhoogte zoals is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';

l. indien een hoofdgebouw aanwezig is of daarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, geldt in aanvulling op het bepaalde in lid j en k 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 j, k en l. 1 overschreden wordt, geldt de bestaande situatie als 'maximale contour';

m. de voorgevel van het hoofdgebouw dient voor minimaal 75% te worden opgericht in de voorgevelrooilijn;

n. in het verlengde van de zijgevel achter het hoofdgebouw dient een minimale ruimte van 25 m² onoverdekt en onbebouwd aanwezig te blijven;

o. ter plaatse van het bouwvlak mag de maximale contour worden overschreden indien het bestaande dak wordt verlengd en de bestaande dakvorm niet verandert.

4.2.2 Bijgebouwen achter voorgevelrooilijn

Voor het bouwen van bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn gelden de volgende bepalingen:

a. de totale diepte van het hoofdgebouw met de daaraan aangebouwde bijgebouwen, te meten vanaf de voorgevelrooilijn, mag gezamenlijk maximaal 22 m bedragen;

b. in het verlengde van de zijgevel achter het hoofdgebouw dient een minimale ruimte van 25 m² onoverdekt en onbebouwd aanwezig te blijven. Deze oppervlakte mag al dan niet binnen het 'bouwvlak' zijn gelegen;

c. binnen het 'bouwvlak' mogen bijgebouwen worden gebouwd mits de maximale contour, zoals bedoeld in 4.2.1 lid c, niet wordt overschreden. Het oprichten van bijgebouwen is verder enkel toegestaan binnen de op de verbeelding opgenomen aanduiding bijgebouwen (bg);

d. op het gedeelte van het bouwperceel buiten het 'bouwvlak' mag de totale oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen maximaal 50% bedragen. Deze bepaling geldt niet voor het bouwen voor de voorgevelrooilijn;

e. in aanvulling op het bepaalde in de leden a tot en met d mogen buiten het 'bouwvlak' bijgebouwen worden gebouwd indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. buiten het 'bouwvlak' mag de totale oppervlakte van bijgebouwen per bouwperceel maximaal 70 m² bedragen;

2. de afstand tot de voorgevelrooilijn minimaal 3 m is met dien verstande dat een overkapping met een open constructie tot in de voorgevelrooilijn mag worden gebouwd;

3. op hetzelfde bouwperceel de afstand minimaal 1 m bedraagt tussen:

☐ hoofdgebouw en vrijstaande bijgebouwen;

☐ aangebouwd bijgebouw en vrijstaande bijgebouwen;

☐ vrijstaande bijgebouwen onderling.

4. de goothoogte maximaal 3,5 m bedraagt of ingeval van een aangebouwd bijgebouw waarbij de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is dan 3,5 m, maximaal 0,25 m boven de hoogte van die eerste bouwlaag maar in geen geval hoger dan 4 m;

5. de nokhoogte maximaal 5 m bedraagt;

6. in afwijking van het bepaalde in sub 4 de goothoogte van een overkapping met een open constructie voor zover deze is gelegen op een afstand van minder dan 3 m achter de voorgevelrooilijn maximaal 3,5 m is en voorzien is van een

plat dak;

7. de dakhelling van het aangebouwde bijgebouw ten hoogste gelijk is aan de dakhelling van het dakvlak van het hoofdgebouw waaraan wordt bijgebouwd en de dakhelling van het vrijstaande bijgebouw ten hoogste gelijk is aan de flauwste dakhelling van het hoofdgebouw.

4.2.3 Bijgebouwen vóór voorgevelrooilijn

Voor het bouwen van bijgebouwen vóór de voorgevelrooilijn gelden de volgende bepalingen:

- a. er mogen uitsluitend aangebouwde bijgebouwen worden gebouwd binnen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw;
- b. de diepte mag maximaal 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 0,25 m hoger zijn dan de eerste bouwlaag van de woning, met een maximale bouwhoogte van 4 m;
- d. de totale breedte mag maximaal 3/5 deel bedragen van het gedeelte van de voorgevel dat in de voorgevelrooilijn valt, met een maximale breedte van 6 m;
- e. de totale oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal 6 m² bedragen.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag de bouwhoogte maximaal 2,2 m bedragen;
- b. op de gronden buiten het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen met uitzondering van vlaggenmasten waarvan de hoogte maximaal 6 m mag bedragen.

4.2.5 Ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergronds bouwen is alleen toegestaan achter de voorgevelrooilijn;
- b. onverminderd het bepaalde in lid a is ondergronds bouwen toegestaan op plaatsen waar volgens artikel 4.2.1 tot en met 4.2.4 bebouwing is toegestaan, 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.

4.2.6 Bestaande bouwwerken

Voor zover bestaande bouwwerken afwijken van de regels in artikel 4.2.1 tot en met 4.2.5 wordt de bestaande plaats en bestaande contour van de afwijking geacht te zijn bestemd.

4.2.7 Parkeren

In het kader van de omgevingsvergunning bouwen ter realisering van de in deze regels mogelijk gemaakte bebouwing geldt als voorwaarde dat per te realiseren woning op eigen terrein voorzien dient te worden in de aanleg van minimaal 2 parkeerplaatsen, zulks tot een maximum van 6 parkeerplaatsen voor het gehele tot het bestemmingsplan behorend plangebied, waarbij de volgende berekeningsaantallen gelden:

Parkeervoorziening	Berekeningsaantal
Enkele oprit zonder garage	1,0
Lange oprit zonder garage	1,5
Dubbele oprit zonder garage	2,0
Garage zonder oprit	0,1
Garagebox (niet bij woning)	0,1
Garage met enkele oprit	1,1
Garage met lange oprit	1,6
Garage met dubbele oprit	2,1

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen 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 verkeers-, sociale en brandveiligheid.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruiken binnen deze bestemming van:

- a. het hoofdgebouw ten behoeve van beroepsmatige activiteiten op meer dan 30 m² van het bruto-vloeroppervlak;
- b. vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van wonen;
- c. gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, escortbedrijf en/of straatprostitutie;
- d. gronden voor buitenopslag.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Omgevingsvergunning beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 onder b. en 4.4 en/of afwijken als bedoeld in 4.1 onder c, voor de uitoefening van:

- ☐ beroepsmatige activiteiten op meer dan 30 m² van het bruto-vloeroppervlak in het hoofdgebouw;
 - ☐ beroepsmatige activiteiten in bijgebouw(en) bij het hoofdgebouw;
 - ☐ 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 doet aan het karakter van de omgeving. 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 tenminste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd indien (een deel van) de bij de desbetreffende woning behorende garage niet meer als zodanig in gebruik is of gebruikt gaat worden ten behoeve van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
- e. wordt voorzien in het parkeren op eigen terrein;
- f. 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;
- g. 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 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van de regels in hoofdstuk 2 en toestaan dat een bouwvlak, aanduidingsvlak en/of bestemmingsvlak wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

Artikel 7 Overige regels

7.1 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 8 Overgangsrecht

8.1 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, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijking verlenen 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.

8.2 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 9 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

‘Regels van het bestemmingsplan Wim Sonneveldstraat tussen 82 en 94a’.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Waalwijk in de vergadering van
21 mei 2015.