

Compositie 5 stedenbouw bv
Boschstraat 35 - 37
4811 GB Breda
telefoon 076 - 5225262
fax 076 - 5213812
email info@c5s.nl
internet www.c5s.nl
kvk Breda 20083802

Gemeente Moerdijk

Bestemmingsplan **"De Knip"**



datum: 7 mei 2009
projectnummer: 0666.050

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan "De Knip" van de gemeente Moerdijk.

1.2 verbeelding

- a. analoge verbeelding: de verbeelding van het bestemmingsplan "De Knip", bestaande uit één kaartblad met het nummer 00666.050.k13.dgn.
- b. digitale verbeelding: de verbeelding van het bestemmingsplan "De Knip", met de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO1709.00666050-k13.

1.3 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO1709.00666050-k13 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een 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 bebouwing

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

1.7 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op dan wel bij een terrein bestemd voor een huishouden waarvan huisvesting daar, gelet op de bedrijfsvoering, in overeenstemming met de bestemming, noodzakelijk is.

1.8 bestemmingsgrens

een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

1.9 bestemmingsvlak

een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 Bevi-inrichtingen

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.11 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.12 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 en het vergroten van een standplaats, zoals bedoeld in artikel 1 van de Woningwet.

1.13 bouwgrens

een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

1.14 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is.

1.14 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.15 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.16 bouwvlak

een op de verbeelding als zodanig aangegeven vlak.

1.17 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.

1.18 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.19 dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

1.20 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.21 gebouw

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

1.22 geluidgevoelige objecten

woningen en andere geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.23 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.24 horeca

- "horeca 1": een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken alsmede zalen;
- "horeca 2": elke voor het publiek, al dan niet tegen betaling toegankelijke lokaliteit, die geheel of nagenoeg geheel is ingericht of wordt gebruikt voor het dansen, zoals discotheken en dancings, waarin al dan niet dranken voor gebruik ter plaatse worden verstrekt; inrichtingen waarin een kans- of behendigheids spel wordt uitgeoefend;
- "horeca 3": logiesaccommodatie.

1.25 kap

een gesloten bovenbeëindiging van een gebouw, voor ten minste 2/3 deel bestaande uit een dakconstructie van schuin, bol of hol naar elkaar toelopende dakvlakken, dan wel een dakconstructie van een naar één zijde schuin, bol of hol toelopend dakvlak.

1.26 kantoor

een ruimte welke door haar indeling en inrichting kennelijk is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden.

1.27 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van openbaar vervoer, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.28 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.29 praktijkruimte

een beroeps of bedrijfsmatige werkruimte voor beoefenaren van vrije beroepen, zoals medische, paramedische, administratieve, juridische beroepen en daarmee naar de aard gelijk te stellen beroepen voor persoonlijke of zakelijke dienstverlening.

1.30 peil

- a. voor gebouwen binnen 5 m afstand van een weg: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antenne-installaties, liftschachten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.4 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580.

2.5 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 goothoogte van een bouwwerk

verticaal vanaf de bovenkant goot, boeiboord of druiplijn of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het peil.

2.7 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.

2.8 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.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Sport

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportterreinen voor binnen- en buitensport;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – sportgezondheidscentrum': een sportgezondheidscentrum met bijbehorende functies als sportzalen, fitnessruimten, zwembad, wellness-activiteiten, horeca 1, ondergeschikte detailhandel gerelateerd aan de activiteiten uit de bestemmingsomschrijving, kinderopvang, fysiokamers, schoonheidsspecialist, kantoor alsmede een bedrijfswoning;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1': een clubgebouw met was- en kleedgelegenheid en met de daarbij behorende sportkantine;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2': een clubgebouw met was- en kleedgelegenheid en met de daarbij behorende sportkantine;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 3': een tribune;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 4': een clubgebouw met bijbehorende voorzieningen zoals gas, water en elektriciteit;

met de daarbij behorende openbare voorzieningen zoals:

- g. (ontsluitings)wegen en paden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. waterbergingscapaciteit;
- j. groenvoorzieningen;
- k. algemene nutsvoorzieningen;
- l. bluswatervoorzieningen;
- m. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3.2 Bouwregels

- a. bouwwerken mogen uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd;
- b. de bouwvlakken mogen voor 100% worden bebouwd;
- c. voor het bouwen van gebouwen en tribune gelden de volgende regels:
 1. de gebouwen en tribune worden uitsluitend gebouwd in het bouwvlak;
 2. de bouwhoogte van de gebouwen en tribune bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte;
- d. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 1. de bouwhoogte van erfafscheidingen op ten minste 1 m afstand van openbaar gebied bedraagt ten hoogste 1 m;
 2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 meter;
 3. de bouwhoogte van vlaggenmasten en antennes bedraagt niet meer dan 8 meter;
 4. de bouwhoogte van zogenaamde ballenvangers bedraagt niet meer dan 10 meter;
 5. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen bedraagt niet meer dan 25 meter;
 6. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt niet meer dan 3 meter.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bouwwerken.

3.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.2 sub b. onder 1. en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:

- a. het gezamenlijk oppervlak van de gebouwen ten hoogste gelijk is aan de oppervlakte van het bouwvlak en daarvan mag 10% buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- c. bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid als bedoeld in het bovenstaande, is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 8 wordt in ieder geval het gebruik van bouwwerken voor wonen met uitzondering van de bedrijfswoning gerekend.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde waaronder dammen en duikers.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m.

DUBBELBESTEMMING

Artikel 5 Leiding

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van:

- a. een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding (40 bar) met een vrijwaringzone ter breedte van 4 m aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

5.2 Bouwregels

5.2.1 op of in de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringzekerheid.

5.2.2 gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, zijn uitsluitend toelaatbaar indien de belangen in verband met de betrokken leiding(en) zich hier niet tegen verzetten en het college van burgemeester en wethouders hierover tijdig tevoren schriftelijk advies hebben ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder(s).

5.3 Aanlegvergunning

5.3.1 Het is verboden op of in de in lid 5.1. bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), ter plaatse van de in lid 5.1 bedoelde gronden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het oprichten van enig bouwwerk;
- b. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- d. het verrichten van grondroeractiviteiten (b.v. het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- e. diepploegen;
- f. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- g. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- h. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- i. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- j. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

5.3.2 Uitzonderingsbepaling

Het verbod als bedoeld in lid 5.3.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

5.3.3 *Toetsingscriterium bij vergunningverlening*

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover dit niet strijdig is met de belangen van de leiding.

5.3.4 *Adviesprocedure*

Alvorens omtrent de samenvallende bestemming(en) en het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen, winnen het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Bouwbepaling

Op de gronden, begrepen in het plan, is het verboden enig bouwwerk of complex van bouwwerken te bouwen, indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel, hetzij niet langer zal blijven overeenstemmen, hetzij in grotere mate zal gaan afwijken van het plan.

7.2 Vergunningsvrij bouwen

Ongeacht het bepaalde in dit plan zijn vergunningsvrije bouwwerken, als bedoeld in de Woningwet, toegestaan.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Algemene gebruiksbepaling

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in dit plan gegeven bestemming(en).

8.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in dit artikel onder lid 1, indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

8.3 Procedure

Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid als bedoeld in lid 2, is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 9 Algemene ontheffingsregels

9.1 Afwijkingen van maten en overschrijdingen van bouwgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de bestemmingsplanregels van dit plan ten aanzien van:

- a. het in geringe mate afwijken van de plaats en de richting van de begrenzing der bestemmingen, mits dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen en onnauwkeurigheden van de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het afwijken van de voorgeschreven minimum en maximum maten, voor zover daarvoor geen bijzondere ontheffingsbevoegdheid in deze bestemmingsplanregels is opgenomen, mits deze met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. de bouwhoogte van de bij de afzonderlijke artikelen toegelaten bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die uitsluitend kunnen functioneren wanneer deze hoger zijn dan de bij de betreffende bestemmingen genoemde maximum bouwhoogte en dan wel tot een maximale bouwhoogte van 5 m.

9.2 Procedure

Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid als bedoeld in lid 1, is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

10.2 Procedure

Bij toepassing van deze bevoegdheid als bedoeld in lid 1, is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. eenmalig kan ontheffing worden verleend van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
- c. het bepaalde in lid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 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 eerste lid, 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 eerste lid, 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.
- d. het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.