

bestemmingsplan Regels

Woningbouw Eerste Zeine

vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	15
Artikel 3	Bedrijf	15
Artikel 4	Groen	17
Artikel 5	Tuin	19
Artikel 6	Verkeer - Verblijf	21
Artikel 7	Wonen	23
Artikel 8	Leiding	29
Hoofdstuk 3	Algemene regels	31
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	31
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	33
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	35
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	37
Artikel 12	Overgangsrecht	37
Artikel 13	Slotregel	39

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Woningbouw Eerste Zeine' met identificatienummer NL.IMRO.0867.BPWWEersteZeine128-va01 van de gemeente Waalwijk;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aaneengebouwde hoofdmassa

hoofdmassa welke deel uitmaakt van meer dan twee aaneengebouwde, grondgebonden, hoofdmassa's;

1.6 aangebouwd bijbehorend bouwwerk

bijbehorend bouwwerk dat met de hoofdmassa verbonden is;

1.7 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.8 achterkant

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

1.9 bebouwing

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

1.10 bebouwingsgebied

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, waarbij onderscheid wordt gemaakt in de volgende typen:

- a. bebouwingsgebied hoofdmassa: gedeelte van het bebouwingsgebied waar de hoofdmassa mag komen;
- b. overig bebouwingsgebied: gedeelte van het bebouwingsgebied waar geen hoofdmassa mag komen;

1.11 bed & breakfast

een aan de woonfunctie ondergeschikte vorm van extensieve verblijfsrecreatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Onder een bed & breakfastvoorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of permanente kamerverhuur. Degene die de bed & breakfast voorziening biedt, is tevens de gebruiker van de (bedrijfs)woning;

1.12 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig verlenen van werkzaamheden en/of diensten waaronder internetbedrijven en internetafhaalpunten, daaronder niet begrepen beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten (bij wonen);

1.13 bedrijfsmatige activiteiten (bij wonen)

uitoefening van een bedrijf en/of dienstverlening in of bij een woning waarbij de omvang in de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend. Degene die de bedrijfsmatige activiteiten uitvoert, is tevens de gebruiker van de (bedrijfs)woning;

1.14 bergbezinkvoorziening

ondergrondse ruimte waarin tijdens zware regenval afvalwater tijdelijk wordt opgeslagen;

1.15 beroepsmatige activiteiten (bij 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. Degene die de beroepsmatige activiteiten uitvoert, is tevens de gebruiker van de (bedrijfs)woning;

1.16 bestaand

Bestaand zoals op moment van de inwerkingtreding van dit plan:

- a. legaal bestaat, in uitvoering is of in gebruik mag worden genomen krachtens een geldige omgevingsvergunning;
- b. aantoonbaar vanaf 1955 aanwezig is;

Het kan dan bijvoorbeeld gaan om het bestaand aantal woningen, bestaand bouwwerk, bestaand gebruik, de bestaande situatie (gebruik en gebouwen) en de bestaande maatvoering van bouwwerken;

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.20 bouwen

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

1.21 bouwgrens

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

1.22 bouwlaag

een horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren en plafonds is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van ruimtes onder peil en zolder;

1.23 bouwperceel

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

1.24 bouwvlak

een op de verbeelding aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, zijn toegelaten;

1.25 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;

1.26 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.27 dakkapel

opbouw op een schuin dak en/of op een deel van de gevel met een verticaal raamkozijn en voorzien van zijwanden en een dak;

1.28 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;

1.29 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.30 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover dit plan deze inrichting niet verbiedt;

1.31 garagebox

een zelfstandig niet voor bewoning bestemd gebouw, dat door zijn indeling en inrichting uitsluitend bestemd is voor stalling van voertuigen en/of huishoudelijke bergruimte;

1.32 gebouw

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

1.33 geluidzoneringsplichtige inrichting

een inrichting waarbij als gevolg van de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.34 gevellijn

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

1.35 hoofdgebouw

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

1.36 hoofdmassa

het hoofd(woon)gebouw exclusief architectonisch ondergeschikte delen die door de uiterlijke verschijningsvorm onderscheiden kunnen worden van dit hoofd(woon)gebouw;

1.37 huishouden

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren;

1.38 internetafhaalpunt

internethandel met fysieke bezoekmogelijkheid en zonder uitstalling ten verkoop. Dit type valt onder bedrijf;

1.39 internetbedrijf

internethandel zonder fysieke bezoekmogelijkheid en met opslag- en verzendfunctie. Dit type valt onder bedrijf;

1.40 kamerverhuur

de verhuur van een deel van al dan niet zelfstandige woonruimte ten behoeve van (langdurige) bewoning door personen voor welke inschrijving in de Basisregistratie personen (BRP) noodzakelijk is en die geen duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren;

1.41 kruisingsvlak

het gemeenschappelijk vlak, door de elkaar kruisende openbare wegen gevormd, bij het fictief doortrekken van de rijbaankanten;

1.42 langzaam verkeer

voetgangers- en (snor)fietsverkeer;

1.43 ondergronds bouwen

bouwen onder peil;

1.44 open opslag

het opslaan, of opgeslagen houden van voorwerpen, stoffen of producten en andere materialen op de onbebouwde gronden van (bedrijfs)percelen, daaronder mede begrepen de uitstalling ten verkoop, verhuur en dergelijke;

1.45 openbaar toegankelijk gebied

openbare weg, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.46 openbare weg

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten;

1.47 overkapping met een open constructie

een bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte ruimte vormt, 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;

1.48 peil

- a. hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
- b. indien in, op of over het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil;

1.49 perceelsgrens

grens van het bouwperceel;

1.50 prostitutie

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

1.51 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;

1.52 twee-aaneengebouwde hoofdmassa

- a. hoofdmassa welke deel uitmaakt van twee aaneengebouwde, grondgebonden hoofdmassa's;
- b. hoofdmassa waarbij één zijgevel in de zijdelingse perceelsgrens valt met uitzondering van aaneengebouwde hoofdmassa's;

1.53 voorkant van de hoofdmassa

de zijde van het boven peil gelegen gedeelte van een gebouw (c.q. hoofdmassa) welke is gericht op het openbaar toegankelijk gebied en die bovendien het beloop van de gevellijn volgt of, indien daarvan geen of ten dele sprake is en/of sprake is van meerdere gevellijnen, wordt bepaald op basis van de ruimtelijke uitstraling, waaronder de uiterlijke verschijningsvorm en de situering;

1.54 voorste grens van het bouwvlak

de grens van het bouwvlak die is gericht naar de weg en waarop de hoofdmassa is georiënteerd;

1.55 vrijstaand bijbehorend bouwwerk

bijbehorend bouwwerk dat vrijstaat van de hoofdmassa en aangebouwde bijbehorende bouwwerken en overige gebouwen;

1.56 vrijstaande geschakelde hoofdmassa

een vrijstaande woning, die niet vrijstaand is volgens de definitie van vrijstaande hoofdmassa, want een zijde ligt in de zijdelingse perceelsgrens, en naast de woning ligt een berging, die eveneens in de zijdelingse perceelsgrens ligt;

1.57 vrijstaande hoofdmassa

hoofdmassa welke vrij van de zijdelingse perceelsgrenzen staat;

1.58 woning

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

1.59 zijkant (hoofdmassa)

gevel of gemeenschappelijke scheidsmuur van een gebouw (c.q. hoofdmassa), niet zijnde voor- of achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens

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

2.2 breedte, diepte, oppervlakte van een bouwwerk

- a. tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het peil;
- b. in geval van een ondergronds bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren) 0,5 m onder peil;
- c. in geval dat geen sprake is van buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van scheidingsmuren: tussen de denkbeeldige lijnen vanuit de neerwaartse projectie van het dak, op het peil;

2.3 breedte hoofdmassa

evenwijdig aan de gevellijn die (mede) bepalend is voor het vaststellen van de voorkant van de hoofdmassa en is gelegen tussen de twee zijkanten van de hoofdmassa;

2.4 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;

2.5 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 diepte hoofdmassa

- a. indien de voorkant hoofdmassa (gedeeltelijk) is gelegen in de gevellijn: loodrecht tussen de achterkant van de hoofdmassa en de gevellijn die bepalend is voor het vaststellen van de voorkant van de hoofdmassa;
- b. indien de voorkant hoofdmassa niet is gelegen in de gevellijn en ook niet gedeeltelijk: loodrecht tussen de achterkant van de hoofdmassa en het punt van de voorkant hoofdmassa welke het dichtst is gelegen bij de gevellijn die bepalend is voor het vaststellen van de voorkant van de hoofdmassa;

2.7 goothoogte van een bouwwerk

- a. vanaf de horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak tot aan het peil;
- b. bij een dakopbouw wordt de daarbij behorende goothoogte buiten beschouwing gelaten;

2.8 hoogte bouwlaag

bovenkant vloer tot bovenkant vloer of ingeval van een gebouw met een plat dak van bovenkant vloer tot bovenkant dak;

2.9 (bouw)hoogte van een bouwwerk

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

2.10 inhoud van een bouwwerk

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

2.11 nokhoogte van een bouwwerk

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

2.12 verticale diepte

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

2.13 uitzonderingen

bij de toepassing van het bepaalde in dit artikel ten aanzien van het bouwen gelden de volgende uitzonderingen:

- a. ondergeschikte bouwdelen zoals als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken worden buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt. Dakopbouwen, dakkapellen en erkers worden als niet ondergeschikt aangemerkt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Bedrijven behorend tot categorie 1 tot en met 2 van de in Bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten en bedrijfsactiviteiten welke naar hun aard en schaal, aard en hinder op de omgeving vergelijkbaar zijn met bedrijven behorend tot categorie 1 tot en met 2 van de in Bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:
 1. de activiteiten per bedrijf (deels) worden uitgeoefend in een gebouw dat (deels) is gelegen in de voorste grens van het bouwvlak;
 2. de activiteiten op de begane grondlaag uitgeoefend worden, waarbij bijbehorende kantoren ook zijn toegestaan op de verdiepingen;
 3. een geluidzoneringsplichtige inrichting of een inrichting zoals bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) niet is toegelaten;
 4. een internetbedrijf of internetafhaalpunt niet is toegelaten, met uitzondering van het gestelde in lid 3.1 onder a sub 5;
 5. ondergeschikte en niet-zelfstandige detailhandel voor zover het betreft een beperkte verkoop van goederen die functioneel rechtstreeks verband houden met het bedrijf en/of de voorziening, op niet meer dan 10% van het totale brutovloer-oppervlak van het bedrijf, exclusief de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 100 m² zijn toegestaan voor (een combinatie van) de volgende functies:

met de bijbehorende:

- b. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat voldaan wordt aan Artikel 10 Algemene gebruiksregels waarbij het bestaande gebruik in de bestaande omvang en functietype is toegelaten.
- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. ontsluitingswegen en -paden ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemene bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden in zijn algemeenheid de volgende regels:

Voor zover bestaande bouwwerken afwijken van de regels in artikel 3.2.2 tot en met 3.2.4 wordt de bestaande plaats en bestaande contour van de afwijking geacht te zijn bestemd.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de voorgevel van het dichtstbij de openbare weg gelegen bedrijfsgebouw, wordt georiënteerd op de openbare weg;
- d. de goot- en bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. op de gronden voor zover gelegen binnen het bouwvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 4 m bedragen met uitzondering van verlichtingsarmaturen waarvan de hoogte maximaal 6 m mag bedragen;
- b. op de gronden voor zover gelegen buiten het bouwvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2,2 m bedragen, met uitzondering van terreinafscheidingen op de gronden tussen de openbare weg en (het verlengde van) de naar de openbare weg gekeerde zijde(n) van het bouwvlak, waarvan de hoogte maximaal 1 m mag bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in lid 3.2.3 onder a en b mag:
 1. de bouwhoogte van reclamezuilen/-uitingen niet meer bedragen dan 3 m;
 2. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.

3.2.4 Ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende regels:

- a. ondergronds bouwen is alleen toegestaan achter de voorste grens van het bouwvlak;
- b. de oppervlakte van ondergrondse gebouwen bedraagt maximaal het toegestane oppervlak voor hoofdmassa en bijbehorende bouwwerken op basis van artikel 3.2.2 en 3.2.3.

3.3 Nadere eisen

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

- a. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:
 1. bouwwerken ten behoeve van wonen;
 2. tentoonstelling van te verkopen producten in de open lucht;
 3. gronden ten behoeve van open opslag;
 4. gronden voor bedrijven zoals opgenomen onder artikel 3.1, die niet voldoen aan Artikel 10 Algemene gebruiksregels behoudens bedrijven en voorzieningen waarbij sprake is van een bestaande functie, mits de categorie of het type functie niet wijzigt en omvang ervan niet wordt vergroot;
 5. gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
 6. gebruik dat vergunningplichtig is krachtens het bepaalde in artikel 2.7 Wet natuurbescherming, zoals dit luidt ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan', niet zijnde:
 - het bestaande gebruik overeenkomstig de Wet natuurbescherming;
 - het gebruik dat vergund is op basis van artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998 of artikel 2.7 Wet natuurbescherming;
- b. Indien het bestaande gebruik afwijkt van lid 3.4.1 onder a sub 1 tot en met 5 is het bestaande gebruik toegestaan.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. de aan sub a ondergeschikte verhardingen;
- c. langzaam verkeer, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeer';
met de bij sub a behorende:
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de verticale diepte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

4.3 Nadere eisen

Het college van Waalwijk kan nadere eisen stellen aan bebouwing (plaats en afmetingen) 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.

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. gronden ten behoeve van open opslag;
- b. 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 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. onbebouwde erven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeerplaats' parkeerplaatsen op eigen terrein;

met de bij sub a en b behorende:

- c. groenvoorzieningen;
- d. verhardingen;
- e. gebouwen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met dien verstande dat deze gronden niet dienen te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van een overkapping met een open constructie en 1 berging per woning met een maximale breedte van 2 m.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeerplaats' zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet toegestaan, met uitzondering van erfafscheidingen aan de zijkant van het bouwperceel;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,7 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. gronden of bouwwerken waarbij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeerplaats':
 1. minder dan 1 parkeerplaats per bouwperceel aanwezig is, indien het bouwperceel een maximale breedte heeft van 8 m;
 2. minder dan 2 parkeerplaatsen per bouwperceel aanwezig zijn, indien het bouwperceel een breedte heeft van meer dan 8 m;
- b. gronden of bouwwerken waarbij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeerplaats' onvoldoende ruimte aanwezig is voor een berging en/of overkapping met open constructie bij een woning.

5.3.2 Voorwaardelijke verplichting

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van een woning zoals bedoeld in artikel 7.2 staat vast dat:

- a. ten behoeve van parkeren van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waarbij wordt voldaan aan Artikel 10 Algemene gebruiksregels;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeerplaats':

bestemmingsplan Woningbouw Eerste Zeine

1. ten minste 1 parkeerplaats per bouwperceel wordt gerealiseerd, indien het bouwperceel een maximale breedte heeft van 8 m;
2. ten minste 2 parkeerplaatsen per bouwperceel worden gerealiseerd, indien het bouwperceel een breedte heeft van meer dan 8 m;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeerplaats' ruimte aanwezig is voor een berging en/of overkapping met open constructie bij een woning.

Artikel 6 Verkeer - Verblijf

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten en pleinen;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;

met de bij sub a tot en met f behorende:

- e. groenvoorzieningen;
- f. bijbehorende bouwwerken;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken en geluidwerende voorzieningen;
- h. tuinen, erven en verhardingen;
- i. nutsvoorzieningen, waaronder bergbezinkvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. het houden van kortdurende incidentele evenementen;
- l. standplaatsen voor ambulante handel of dienstverlening.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden in zijn algemeenheid de volgende regels:

Voor zover bestaande bouwwerken afwijken van de regels in artikel 6.2.2 tot en met 6.2.3 wordt de bestaande plaats en bestaande contour van de afwijking geacht te zijn bestemd.

6.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m;
- b. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de verticale diepte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

6.3 Nadere eisen

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

6.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. gronden ten behoeve van open opslag;
- b. gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.
- c. gebruik dat vergunningplichtig is krachtens het bepaalde in artikel 2.7 Wet natuurbescherming, zoals dit luidt ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan ", niet zijnde:
 - 1. het bestaande gebruik overeenkomstig de Wet natuurbescherming;

2. het gebruik dat vergund is op basis van artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998 of artikel 2.7 Wet natuurbescherming.
- d. 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 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden binnen het plangebied zijn bestemd voor:

- a. wonen in de hoofdmassa en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, waarbij per bouwperceel maximaal 1 woning is toegelaten, met dien verstande dat indien een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen, het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
- b. beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten bij een woning, in de vorm van dienstverlening, op een maximum van 30 m² bruto vloeroppervlak van de hoofdmassa per woning;

met de daarbij behorende:

- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. tuinen en erven;
- f. paden in het achtererfgebied;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdmassa

Voor het bouwen van de hoofdmassa gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen bedraagt niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- b. als hoofdmassa mogen uitsluitend de volgende typen worden gebouwd:
 1. twee-aaneengebouwde en/of vrijstaande hoofdmassa's en/of vrijstaande geschakelde hoofdmassa's ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
 2. aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde en/of vrijstaande hoofdmassa's ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
- c. de hoofdmassa mag:
 1. in en/of achter de gevellijn worden gebouwd waarbij de voorkant van de hoofdmassa minimaal voor 50% in de gevellijn moet worden gebouwd welke gerelateerd is aan de voorkant van de hoofdmassa, indien sprake is van een vrijstaande geschakelde hoofdmassa;
 2. in en/of voor de gevellijn worden gebouwd, waarbij geldt dat de voorkant van de hoofdmassa niet meer dan 60 cm voor de gevellijn wordt gebouwd, mits dit maximaal bij 40% van de aaneengebouwde woningen wordt toegepast, dan wel maximaal 50% ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen'.
- d. de afstand van de hoofdmassa tot de zijdelingse perceelsgrens van het bouwperceel dient minimaal te zijn:
 1. bij een vrijstaande hoofdmassa aan beide zijden 3 m;
 2. bij een twee-aaneengebouwde hoofdmassa en/of vrijstaande geschakelde hoofdmassa's aan één zijde 3 m;
- e. de diepte van de hoofdmassa mag maximaal bedragen:
 1. bij een vrijstaande hoofdmassa 14 m;
 2. bij een twee-aaneengebouwde hoofdmassa 12 m;
 3. bij een aaneengebouwde hoofdmassa 10 m;
- f. de breedte van de hoofdmassa mag maximaal bedragen:
 1. bij een vrijstaande hoofdmassa 10 m, of breder tot maximaal 15 m in welk geval de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, als bedoeld in lid 7.2.1 onder d, aan beide zijden gezamenlijk in gelijke mate toeneemt met de grotere breedte van de woning.
 2. bij een twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde hoofdmassa 10 m;

- g. de goot- en bouwhoogte van de hoofdmassa mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- h. de dakhelling van de hoofdmassa vanaf de goothoogte mag niet meer bedragen dan 50 graden;
- i. indien bij een renovatie van de bestaande hoofdmassa een EPC van 0 gerealiseerd wordt, mogen de maximale maten zoals genoemd in lid b tot en met g met 0,5 meter worden overschreden;
- j. dakopbouwen zijn toegestaan mits:
 - 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
 - 2. de afstand van de voorkant van de dakopbouw tot de voorkant van de gevel waarin de dakopbouw gebouwd wordt minimaal 1 m bedraagt.

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, niet zijnde hoofdmassa, gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken, niet zijnde aangebouwde bijbehorende bouwwerken, worden:
 - 1. achter de gevellijn en in het bebouwingsgebied gebouwd; of
 - 2. buiten het bebouwingsgebied en/of vóór de gevellijn gebouwd aan de zijkant hoofdmassa waarbij:
 - de afstand tot (het verlengde van) de gevellijn van de voorkant hoofdmassa tenminste 1 meter bedraagt;
 - de afstand tot het kruisingsvlak tenminste 5 meter bedraagt;
 - voldaan wordt aan de maatvoering van het bepaalde in lid 7.2.2 onder b tot en met f;
- b. aangebouwde bijbehorende bouwwerken worden:
 - 1. in of achter de gevellijn en in het bebouwingsgebied gebouwd; of
 - 2. vóór de gevellijn gebouwd aan de voorkant hoofdmassa en/of aan de zijkant hoofdmassa waarbij:
 - per gevel maximaal één aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag worden gebouwd;
 - de maximale breedte maximaal 3/5 deel per gevel bedraagt met een maximum van 4 m, waarbij maximaal 1 m niet direct aan de hoofdmassa grenst;
 - in aanvulling op lid 1 en 2 per gevel één erker en/of overkapping met een open constructie, mag worden gebouwd met een maximale breedte van 2 m;
 - de diepte maximaal 1 m is;
 - de bouwhoogte maximaal 0,25 m hoger is dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de hoofdmassa, met een maximale bouwhoogte van 4 m;
- c. de totale diepte van de hoofdmassa met de daaraan aangebouwde bijbehorende bouwwerken, te meten vanaf de voorkant van de hoofdmassa, mag gezamenlijk maximaal 22 m bedragen;
- d. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied hoofdmassa, waar geen hoofdmassa aanwezig is, bedraagt maximaal de volledige oppervlakte van het bebouwingsgebied hoofdmassa;
- e. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het overig bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
 - 1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van het bebouwingsgebied;
 - 2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
 - 3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 200 m²;verminderd met de oppervlakte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken zoals bedoeld onder sub g en vermeerderd met de oppervlakte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken zoals bedoeld in sub h.
- f. in het bebouwingsgebied hoofdmassa geldt voor de hoogte en het dak het volgende:
 - 1. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal de toegestane goothoogte van de hoofdmassa bedragen zoals bepaald in lid 7.2.1 onder h;
 - 2. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal de toegestane bouwhoogte van de hoofdmassa bedragen zoals bepaald in artikel 7.2.1 sub h;
 - 3. de dakhelling mag maximaal gelijk zijn aan de dakhelling van het dakvlak van de hoofdmassa waaraan wordt gebouwd;
- g. in het overige bebouwingsgebied geldt voor de hoogte en het dak het volgende:

1. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3,1 m bedragen of ingeval van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk waarbij de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is dan 3,1 m, maximaal 0,25 m boven de hoogte van die eerste bouwlaag maar in geen geval hoger dan 4 m;
2. de nokhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 5 m bedragen;
3. in afwijking van het bepaalde in lid 7.2.2 onder g sub 2 is een bouwhoogte toegestaan mits de denkbeeldige nok bij het doortrekken van de dakvlakken maximaal 5 m bedraagt;
4. de dakhelling van een aangebouwd bijbehorende bouwwerk mag maximaal gelijk zijn aan de dakhelling van het dakvlak van de hoofdmassa waaraan wordt bijgebouwd;
5. de dakhelling van een vrijstaande bijbehorende bouwwerk mag ten hoogste gelijk zijn aan de steilste dakhelling van de hoofdmassa.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. op de gronden achter de gevellijn mag de hoogte maximaal 2,7 m bedragen;
- b. op de gronden vóór de gevellijn mag de hoogte maximaal 1 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in lid 7.2.3 onder b mag op de gronden aan de zijkant hoofdmassa vóór de gevellijn de hoogte maximaal 2,2 m bedragen mits:
 1. de afstand tot (het verlengde van) de gevellijn van de voorkant hoofdmassa tenminste 1 meter bedraagt;
 2. de afstand tot het kruisingsvlak tenminste 5 meter bedraagt.

7.2.4 Ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende regels:

- a. ondergronds bouwen is alleen toegestaan achter de gevellijnen;
- b. de oppervlakte van ondergrondse gebouwen bedraagt maximaal het toegestane oppervlak voor hoofdmassa en bijbehorende bouwwerken op basis van lid 7.2.1 en 7.2.2;
- c. de verticale diepte van het ondergrondse bouwwerk mag maximaal 3,5 m bedragen.

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 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.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Gevellijn

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.1 onder d voor het toestaan van de hoofdmassa achter de gevellijn waarbij de voorkant van de hoofdmassa niet minimaal voor 50% in de gevellijn moet worden gebouwd, mits:

- a. de hoofdmassa op een afstand van maximaal 1 m van de gevellijn is gelegen;
- b. door de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. het hoofdgebouw ten behoeve van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten op meer dan 30 m² van het

- bruto-vloeroppervlak;
- b. het hoofdgebouw ten behoeve van kamerverhuur;
 - c. vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van wonen;
 - d. gronden ten behoeve van open opslag;
 - e. gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
 - f. gronden en bouwwerken ten behoeve van bed & breakfast;
 - g. gronden en bouwwerken ten behoeve van kamerbewoning voor meer dan 4 bewoners per woning;
 - h. gronden ten behoeve van tuin indien meer dan 50% van de gronden behorend bij het hoofdgebouw wordt verhard (exclusief het hoofdgebouw), met dien verstande dat bij een overschrijding van 50% verharding van de gronden behorend bij het hoofdgebouw het niet is toegestaan de overschrijding van verharding aan te sluiten op de HWA;

7.5.2 Voorwaardelijke verplichting

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van een woning zoals bedoeld in lid 7.2 staat vast dat:

- a. ten behoeve van parkeren van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waarbij wordt voldaan aan Artikel 10 Algemene gebruiksregels;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeerplaats' in de bestemming Tuin:
 1. ten minste 1 parkeerplaats per bouwperceel wordt gerealiseerd, indien het bouwperceel een maximale breedte heeft van 8 m;
 2. ten minste 2 parkeerplaatsen per bouwperceel worden gerealiseerd, indien het bouwperceel een breedte heeft van meer dan 8 m;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeerplaats' in de bestemming Tuin ruimte aanwezig is voor een berging en/of overkapping met open constructie bij een woning, met inachtneming van het bepaalde in sublid 7.2.2.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

Bij een omgevingsvergunning kan per woning worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.1 en 7.5 voor de uitoefening van:

- a. beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van dienstverlening op meer dan 30 m² bruto-vloeroppervlak van de hoofdmassa per woning;
- b. beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van dienstverlening activiteiten in bijbehorende bouwwerken, niet zijnde een overkapping met een open constructie;
- c. bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van een bedrijf in de hoofdmassa en/of bijbehorende bouwwerken, niet zijnde een overkapping met een open constructie;

waarbij in ieder geval geldt dat:

1. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft, waarbij in ieder geval geldt dat het bruto-vloeroppervlak ten behoeve van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit niet meer bedraagt dan 50 m²;
2. bedoeld gebruik geen onevenredige afbreuk doet aan het karakter van de omgeving, waarbij in ieder geval geldt dat 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 die zijn genoemd in Bijlage 1, mits:
 - het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen betreft;
 - het geen inrichtingen betreft zoals bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI)
3. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
4. het gebruik naar aard met het karakter van de omgeving in overeenstemming is;
5. het niet gepaard gaat met zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer en de feitelijke

ontsluitingssituatie;

6. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid;
7. geen onaanvaardbare situatie ontstaat met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid;
8. 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.

7.6.2 Bed & breakfast

Bij een omgevingsvergunning per woning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.1 en 7.5 voor de uitoefening van bed & breakfast in de hoofdmassa en in aangebouwde bijbehorende bouwwerken, waarbij in ieder geval geldt dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft, waarbij in ieder geval geldt dat:
 1. het bruto-vloeroppervlak ten behoeve van bed & breakfast niet meer bedraagt dan 100 m²;
 2. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen maximaal 3 slaapkamers voor maximaal 6 gebruikers zijn toegestaan en de maximale onafgebroken verblijfsduur per gebruiker van de bed & breakfast voorziening één week is;
 3. kamerbewoning is niet toegestaan;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige afbreuk doet aan het karakter van de omgeving, waarbij in ieder geval geldt dat:
 1. het gebruik naar aard met het karakter van de omgeving in overeenstemming is;
 2. de voorziening door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet mag functioneren als een zelfstandige woning. Dit betekent onder meer dat een aparte kookgelegenheid niet is toegestaan;
- c. het niet gepaard gaat met zodanig verkeersaantrekkende activiteiten dat die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer en de feitelijke ontsluitingssituatie;
- d. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals bedoeld in Artikel 10 Algemene gebruiksregels;
- e. er geen onaanvaardbare situatie ontstaat met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid.

7.6.3 Combinatie van activiteiten

Bij een omgevingsvergunning kan per woning een combinatie gemaakt worden van de afwijkende gebruiksactiviteiten zoals genoemd in de artikelen 7.6.1 tot en met 7.6.2, waarbij in afwijking van de maximale oppervlakte in ieder geval geldt dat:

- a. de totale te gebruiken oppervlakte voor de combinatie van activiteiten beperkt blijft tot de maximale maat van de activiteit welke de meeste ruimte in beslag mag nemen;
- b. per toegestane activiteit de daarvoor toegestane maximale oppervlakte niet mag worden overschreden.

Artikel 8 Leiding

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van een ondergrondse aardgasleiding voor het transport van gas met de daarbij behorende belemmeringenstroken en bijbehorende voorzieningen.

8.2 Voorrangsbepaling

De regels van de bestemming 'Leiding' gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

8.3 Bouwregels

8.3.1 Algemene bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden in zijn algemeenheid de volgende regels:

- a. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met in-achtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

8.3.2 Bouwen van gebouwen

Op of in de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8.3.3 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze bestemming begrepen gronden mogen:

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximale bouwhoogte van 3 m worden gebouwd ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de ondergrondse leiding(en);
- b. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximale bouwhoogte van 60 m worden gebouwd ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de bovengrondse hoogspanningsleiding.

8.4 Nadere eisen

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

8.5 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

8.6 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van goederen, waaronder ook begrepen opslag van afvalstoffen of materiaal of stoffen die

onder bepaalde omstandigheden brand of explosie kunnen opleveren, met uitzondering van het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de leiding.

8.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden

8.7.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Leiding' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
- c. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, watergangen en greppels, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
- d. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indringen van voorwerpen in de bodem;
- e. het aanbrengen/rooien van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting en bomen, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- f. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen al dan niet in de vorm van wegen.

Uitzonderingen

8.7.2 Uitzonderingen

Het in lid 8.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

8.7.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 8.7.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de leiding zijn gewaarborgd.
- b. Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning, wint het bevoegd gezag advies in bij de betreffende leidingbeheerder

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbelregel

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 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Parkeren, laden en lossen

Bij een gebruiksverandering of de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel, waarbij de volgende voorwaarden van toepassing zijn:

- a. voor de bepaling van het aantal parkeerplaatsen voor auto's betekent 'in voldoende mate' dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de Nota Parkeernormen Waalwijk 2015. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging;
- b. de afmetingen van de parkeerplaatsen voor auto's dienen te voldoen aan de afmetingen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de Nota Parkeernormen Waalwijk 2015. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging;
- c. indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.

10.2 Strijdig gebruik

Als gebruik in strijd met het plan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet in voldoende mate ruimte aanwezig is ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in, op of onder het gebouw dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel overeenkomstig het bepaalde in lid 10.1 onder a en b;
- b. het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet in voldoende mate ruimte aanwezig is ten behoeve van het laden of lossen van goederen aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bouwperceel, indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen.

10.3 Afwijken van de parkeerregels

Het college kan afwijken van het bepaalde in lid 10.1 ten behoeve van een gebruiksverandering, dan wel de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen, indien het voldoen aan de parkeerregels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit en voor zover in voldoende mate op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien, met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. geen onaanvaardbare situatie ontstaat met betrekking tot milieuhygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid;
- c. geen nadelige beïnvloeding ontstaat van de normale afwikkeling van het verkeer en de feitelijke verkeerssituatie.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemene afwijkingsregels

- a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- b. De onder a bedoelde afwijking bij een omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid.
- c. Bij de toepassing van deze vergunningverlening dienen de effecten op het woongenot van aangrenzende percelen, de milieuhinder, de mate van verkeersaanreiking, eventuele parkeeroverlast, buitenopslag van goederen en reclame-uitingen bij de beoordeling te worden betrokken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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 bepaalde onder sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10 %.
- c. Het bepaalde onder sub 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.

12.2 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 onder 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 onder sub a, 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 bepaalde onder sub 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Woningbouw Eerste Zeine.

