

Waalwijk - Kasteellaan

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Wonen	9
Hoofdstuk 3	Algemene regels	11
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	11
Artikel 5	Algemene gebruiksregels	11
Artikel 6	Algemene afwijkingsregels	11
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	12
Artikel 7	Overgangsrecht	12
Artikel 8	Slotregel	12

Bijlage bij de regels

Bijlage 1	Ontwerpbeschikking hogere waarde
-----------	----------------------------------

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Waalwijk - Kasteellaan' met identificatienummer NL.IMRO.0867.BPKasteellaan-ON01 van de gemeente Waalwijk;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

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 bebouwing:

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

1.6 bed & breakfast:

een aan de woonfunctie ondergeschikte vorm van extensieve verblijfsrecreatie gericht op het bieden van de mogelijkheden 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;

1.7 beroepsmatige activiteiten in een woning:

het beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermede naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

1.8 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;

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bouwen:

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

1.12 bouwgrens:

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

1.13 bouwperceel:

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

1.14 bouwvlak:

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

1.15 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;

1.16 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.17 duurzame energieopwekking:

voorziening die energie opwekt op een duurzame wijze, waaronder in ieder geval begrepen zonnepanelen, zonnecollectoren, energiedaken, windturbines en Koude Warmte Opslag;

1.18 gebouw:

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

1.19 hoofdgebouw:

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

1.20 hoofdmassa:

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

1.21 huishouden:

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

1.22 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;

1.23 ondergronds bouwen:

bouwen onder peil;

1.24 peil:

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;

1.25 prostitutie:

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

1.26 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;

1.27 woning:

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

1.28 zorgwoning:

een woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte, inclusief toezicht, met bijbehorende (zorg)voorzieningen, zoals onder andere een multifunctionele ruimte voor gemeenschappelijk gebruik.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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;

2.2 (bouw)hoogte van een bouwwerk:

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

2.3 inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 verticale diepte:

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

2.5 uitzonderingen:

bij toepassing van het bepaalde in dit artikel ten aanzien van het bouwen geldt de volgende uitzondering:

- a. ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels 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 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen of zorgwonen in de vorm van gestapelde woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van beroepsmatige activiteiten in de (zorg)woning, op een maximum van 30 m² van het bruto vloeroppervlak van de wooneenheid;

met daarbij horende:

- b. tuinen en erven;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. voorzieningen ten behoeve van duurzame energieopwekking behorend bij de woonbestemming.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdmassa's

Voor het bouwen van hoofdmassa's gelden de volgende regels:

- a. het aantal (zorg)woningen mag niet meer bedragen dan 75;
- b. hoofdmassa's mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van de hoofdmassa mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte'.

3.2.2 Balkons

Voor het bouwen van balkons gelden de volgende regels:

- a. balkons mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de diepte van de balkons bedraagt maximaal 1,8 m.

3.2.3 Ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende regels:

- a. ondergronds bouwen is alleen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan;
- b. de oppervlakte van ondergrondse gebouwen bedraagt maximaal het toegestane oppervlak voor de hoofdmassa;
- c. de verticale diepte van het ondergrondse bouwwerk mag maximaal 3,5 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het hoofdgebouw ten behoeve van kamerverhuur;
- b. gronden ten behoeve van open opslag;
- c. gronden ten behoeve van een seksinrichting;
- d. gronden en bouwwerken ten behoeve van bed & breakfast.

3.3.2 Voorwaardelijke verplichting

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van een (zorg)woning zoals bedoeld in 3.2 staat vast dat:

- a. de gevels worden uitgevoerd als dove gevel, tenzij via akoestisch onderzoek is aangetoond dat, al dan niet door afscherpende bebouwing of geluidwerende voorzieningen, de geluidbelasting op de gevel lager of gelijk is aan:
 1. de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder of;
 2. de voor deze gevels vastgestelde hogere waarde zoals opgenomen in bijlage 1 Besluit hogere grenswaarde bij deze regels;
- a. ten behoeve van parkeren van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waarbij wordt voldaan aan artikel 5. Deze parkeerplaatsen worden, voor zover gesitueerd binnen het plangebied, aangelegd binnen de aanduiding 'parkeerterrein' en in stand gehouden;
- b. de bodem geschikt is voor de functie zoals bedoeld in 3.1 onder a. Dit dient te worden aangetoond door middel van een aanvullend grond- en asbestonderzoek op de delen van het plangebied waar op moment van de inwerkingtreding van dit plan nog bebouwing of verharding aanwezig is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 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 5 Algemene gebruiksregels

5.1 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden

- a. 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 de auto's, (motor)fietsen of ander 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:
 1. 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 een gemeentelijke parkeernota. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging;
 2. de onder a bedoelde ruimte voor parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan de eis wordt geacht te zijn voldaan:
 - indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 1,80 m bij 5,00 m en ten hoogste 3,25 m bij 6,00 m bedragen;
 - indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte -voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst- ten minste 3,50 m bij 5,00 m;
 3. door de situering van de parkeerplaatsen ontstaat geen onaanvaardbare situatie met betrekking tot milieuhygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid op aangrenzende gronden;
 4. indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachte 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;
- b. Een gebruiksverandering, dan wel de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen is toegelaten, in afwijking van het bepaalde onder a, indien het voldoen aan bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Artikel 6 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 percelen in de directe omgeving, de milieuhinder, de mate van verkeers aantrekking, eventuele parkeeroverlast, buitenopslag van goederen en reclame-uitingen bij de beoordeling te worden betrokken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld 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.

7.2 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 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Waalwijk - Kasteellaan'.