

Bestemmingsplan 'Waalwijk, Mr. Van Coothstraat 6'

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)

5617 BC Eindhoven

www.planros.nl



Bestemmingsplan 'Waalwijk, Mr. Van Coothstraat 6'

Regels

Gemeente Waalwijk

Voorontwerp

02 juni 2021

NL.IMRO.0867.bpWWmrvancoothstr6-VO01



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleidende bepalingen.....	7
Artikel 1.	Begrippen	7
Artikel 2.	Wijze van meten.....	15
Hoofdstuk 2.	Bestemmingsregels	17
Artikel 3.	Groen.....	17
Artikel 4.	Verkeer - Verblijf.....	19
Artikel 5.	Wonen	21
Artikel 6.	Waarde – Archeologie 4	25
Hoofdstuk 3.	Algemene regels	27
Artikel 7.	Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 8.	Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden	27
Hoofdstuk 4.	Overgangs- en slotregels	29
Artikel 9.	Overgangsrecht	29
Artikel 10.	Slotregel.....	29
Bijlagen	31

Hoofdstuk 1. Inleidende bepalingen

Artikel 1. Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Waalwijk, Mr. Van Coothstraat 6' met identificatienummer NL.IMRO.0867.bpWWmrvancoothstr6-VO01 van de gemeente Waalwijk;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de 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 aangebouwd bijbehorend bouwwerk

bijbehorend bouwwerk dat met de hoofdmassa verbonden is;

1.6 achterkant

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

1.7 ambachtelijke bedrijvigheid

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

1.8 bebouwing

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

1.9 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 woning;

1.10 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waaronder internetbedrijven en internetafhaalpunten;

1.11 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 woning;

1.12 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 woning;

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 Bevi-inrichting

inrichting zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zoals dit geldt op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.16 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;

1.17 bouwen

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

1.18 bouwgrens

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

1.19 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;

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwvlak

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

1.22 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;

1.23 categorie A-, B-, C-bedrijf

bedrijf met activiteiten welke voorkomen in de staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging welke voldoen aan de volgende kenmerken:

- kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid en/of dienstverlening;
- productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
- de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;

Onderscheid wordt gemaakt in de volgende categorieën:

a. categorie A-bedrijf:

bedrijf met activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen - in gebieden met functiemenging - kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

b. categorie B-bedrijf:

bedrijf met activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

c. categorie C-bedrijf:

bedrijf met activiteiten uit categorie B waarbij vanwege de relatief grotere verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op een verzamelweg is aangewezen;

1.24 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.25 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;

1.26 daknok

hoogste punt van een schuin dak;

1.27 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;

1.28 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 internetwinkels en mede begrepen 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;

1.29 dienstverlening

- het verlenen van economisch - maatschappelijke diensten aan derden, onder dienstverlenende bedrijven of dienstverlenende instellingen zijn in ieder geval begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van internethandel, een garagebedrijf en een seksinrichting;
- de bedrijfsmatige uitoefening van administratieve werkzaamheden zoals (internet)kantoren en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

Onderscheid wordt gemaakt in de volgende typen:

- a. publieksgerichte dienstverlening: dienstverlening met publieksaantrekkende werking, waaronder in ieder geval een kapperszaak, makelaarskantoor;
- b. niet-publieksgerichte dienstverlening: dienstverlening zonder publieksaantrekkende werking, waar onder in ieder geval een financieel administratiekantoor, internetkantoor;

1.30 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.31 gebouw

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

1.32 geluidzoneringsplichtige inrichting

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

1.33 gestapelde woningen

woningen waarbij sprake is van twee of meer woningen geheel of gedeeltelijk boven elkaar;

1.34 gestapelde hoofdmassa

hoofdmassa waarbij sprake is van twee of meer zelfstandig functionerende eenheden geheel of gedeeltelijk boven elkaar;

1.35 gevellijn

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

1.36 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;

1.37 hoofdmassa

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

1.38 huishouden

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

1.39 internethandel

handel via internet waarbij onderscheid wordt gemaakt in de volgende typen:

- a. internetkantoor:
internethandel zonder fysieke bezoekmogelijkheid, zonder opslag- en verzendfunctie en waar alleen elektronische transacties tot stand komen. Dit type valt onder dienstverlening en is vergelijkbaar met een niet-publieksgerichte dienstverlening zoals een kantoor;
- b. internetbedrijf:
internethandel zonder fysieke bezoekmogelijkheid en met opslag- en verzendfunctie. Dit type valt onder bedrijf;
- c. internetafhaalpunt:
internethandel met fysieke bezoekmogelijkheid en zonder uitstalling ten verkoop. Dit type valt onder bedrijf;
- d. internetwinkel:
internethandel met fysieke bezoekmogelijkheid en met uitstalling ten verkoop. Dit type valt onder detailhandel;

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 ondergronds bouwen

bouwen onder peil;

1.42 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;

1.43 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;

1.44 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;

1.45 onzelfstandige woonruimte

woonruimte welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij keuken, toilet, badkamer en douche als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt;

1.46 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;

1.47 perceelsgrens

grens van het bouwperceel;

1.48 prostitutie

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

1.49 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;

1.50 sport- en wellnessvoorzieningen

voorzieningen gericht op sport en lichamelijke ontspanning, zoals een fitnessruimte, zwembad, sauna, en daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

1.51 verzamelweg

weg die gericht is op het verzamelen en verdelen van het verkeer in de wijken (inclusief het centrum) en bedrijventerreinen, sluit aan op de hoofdwegen, 30 of 50 km/ uur;

1.52 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;

1.53 voorste grens van het bouwvlak

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

1.54 vrijstaand bijbehorend bouwwerk

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

1.55 water

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze tijdelijk of permanent droogvallen;

1.56 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten en andere daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

1.57 woning

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

1.58 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 bestemmingsgrens

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

2.2 afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens

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

2.3 afstand tussen gebouwen op hetzelfde bouwperceel

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen. In het geval dat geen sprake is van buitenwerkse gevelvlakken (en/of gemeenschappelijke scheidingsmuren): de kortste tussen de denkbeeldige lijnen vanuit de neerwaartse projectie van het dak, 1 m boven peil;

2.4 breedte bouwperceel

tussen de zijdelingse perceelsscheidingen van het bouwperceel in de naar de zijde van het openbaar toegankelijke gebied gekeerde bestemmingsgrens;

2.5 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.

2.6 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;

2.7 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;

2.8 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;

2.9 goothoogte van een bouwwerk

- a. vanaf de horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak tot aan het peil;
- b. bij een mansardekap wordt de goothoogte gemeten vanaf de snijlijn, niet zijnde de noklijn, van dakvlakken tot aan het peil;
- c. bij een dakopbouw wordt de daarbij behorende goothoogte buiten beschouwing gelaten;

2.10 hoogte bouwlaag

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

2.11 (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;

2.12 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;

2.13 nokhoogte van een bouwwerk

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

2.14 verticale diepte

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

2.15 uitzonderingen

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

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. Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Groenvoorzieningen;
- b. de aan sub a ondergeschikte verhardingen;
- c. langzaam verkeer;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen, waaronder bergbezinkvoorzieningen;
- g. voorzieningen ten behoeve van duurzame energieopwekking in de vorm van warmtepompen behorend bij de naastgelegen woonbestemming;

met de bij sub a tot en met g behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1. Algemeen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. nutsvoorzieningen;
- b. voorzieningen ten behoeve van duurzame energieopwekking in de vorm van warmtepompen behorend bij de naastgelegen woonbestemming;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2. Gebouwen

Uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en duurzame energieopwekking in de vorm van waterpompen behorend bij de naastgelegen woonbestemming zijn toegestaan, mits:

- a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m²;
- b. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

3.2.3. 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 straatmeubilair mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet bedragen dan 3,5 meter;

- d. de verticale diepte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

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;
- d. milieuhygiënische overwegingen, zoals luchtkwaliteit.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 sub g voor het bouwen ten behoeve van het bouwen van andere vormen van duurzame energieopwekking dan warmtepompen behorend bij de naastgelegen woonbestemming, met inachtneming van de bouwregels in artikel 3.2.

3.5 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. 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. Verkeer - Verblijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonstraten en pleinen;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen, waaronder bergbezinkvoorzieningen;
- f. voorzieningen ten behoeve van duurzame energieopwekking in de vorm van warmtepompen behorend bij de naastgelegen woonbestemming;

met de bij sub a tot en met f behorende:

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

4.2 Bouwregels

4.2.1. Algemeen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van:

- a. nutsvoorzieningen;
- b. voorzieningen ten behoeve van duurzame energieopwekking in de vorm van warmtepompen behorend bij de naastgelegen woonbestemming;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2. Gebouwen

Uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en duurzame energieopwekking in de vorm van waterpompen behorend bij de naastgelegen woonbestemming zijn toegestaan, mits:

- a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m²;
- b. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

4.2.3. 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.

4.3 Nadere eisen

Het college van Waalwijk kan nadere eisen stellen aan bebouwing (plaats en afmeting) 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;
- d. milieuhygiënische overwegingen, zoals luchtkwaliteit.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 sub f voor het bouwen ten behoeve van het bouwen van andere vormen van duurzame energieopwekking dan warmtepompen behorend bij de naastgelegen woonbestemming, met inachtneming van de bouwregels in artikel 4.2.

4.5 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. 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. Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de hoofdmassa, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
- b. beroepsmatige activiteiten en bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van dienstverlening in de hoofdmassa, op een maximum van 50 m² bruto vloeroppervlak per woning incl. bijbehorende berging;

met daarbij horende:

- c. sport- en wellnessvoorzieningen, voor zover ten dienste van de functie wonen;
- d. bijbehorende bouwwerken;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. tuinen, erven en verhardingen;
- g. ontsluitingswegen en -paden;
- h. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. voorzieningen ten behoeve van duurzame energieopwekking behorend bij de woonbestemming.

5.2 Bouwregels

5.2.1. Hoofdmassa's

Voor het bouwen van de hoofdmassa gelden de volgende regels:

- a. hoofdmassa's mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. gestapelde woningen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- c. de bouwhoogte van de hoofdmassa mag niet meer bedragen dan de hoogte zoals aangeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte'.

5.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte maximaal 2,2 m mag bedragen.

5.2.3. Ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende regels:

- a. ondergronds bouwen is alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de verticale diepte van het ondergrondse bouwwerk mag maximaal 3,5 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. is ondergronds bouwen ten behoeve van de toegang van een ondergrondse parkeergarage toegestaan buiten en direct aansluitend aan het bouwvlak.

5.3 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 bezonning, lichtuitstraling en de privacy;
- c. het bevorderen van de verkeers-, sociale en brandveiligheid.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1. Strijdig gebruik

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

- a. de hoofdmassa ten behoeve van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten op meer dan 50 m² van het bruto-vloeroppervlak van de woning inclusief bijbehorende berging;
- b. gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. gronden voor woningen zoals opgenomen onder lid 5.1 die niet voldoen aan Artikel 8 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- d. gebruik dat vergunningplichtig is krachtens het bepaalde in artikel 2.7, tweede lid, van de Wet natuurbescherming, zoals dit luidt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet zijnde:
 1. het bestaande gebruik overeenkomstig de Wet natuurbescherming;
 2. het gebruik dat vergund is op basis van artikel 2.7, tweede lid, van de Wet natuurbescherming.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1. Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

Bij een omgevingsvergunning kan per woning worden afgeweken van het bepaalde in artikelen 5.1 en 5.4 voor de uitoefening van:

- a. beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van dienstverlening op meer dan 50 m² van het bruto-vloeroppervlak van de woning inclusief bijbehorende berging in de hoofdmassa;
- b. bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van een bedrijf in een woning inclusief bijbehorende berging in de hoofdmassa;

waarbij in ieder geval geldt dat:

1. bedoeld gebruik geen onevenredige afbreuk doet aan het karakter van de omgeving, waarbij in ieder geval geldt dat:

2. uitsluitend medewerking wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijven en beroepen die genoemd zijn in bijlage 1 behorende bij deze voorschriften 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:
 - a. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen betreft;
 - b. 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;

5.5.2. Bed & breakfast

Bij een omgevingsvergunning per woning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1 en 5.4 voor de uitoefening van bed & breakfast in de hoofdmassa, 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 8 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e. er geen onaanvaardbare situatie ontstaat met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid.

5.5.3. Combinatie van activiteiten

Bij een omgevingsvergunning kan per woning een combinatie gemaakt worden van de afwijkende gebruiksactiviteiten zoals genoemd in de artikelen 5.5.1 en 5.5.2, 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 6. Waarde – Archeologie 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

6.2 Bouwregels

6.2.1. Bouwen van gebouwen

- a. voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 5.000 m² en dieper dan 50 cm onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
- c. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1. Werken en werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het aanleggen de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op meer dan 5.000 m² en dieper dan 50 cm onder het maaiveld, met uitzondering van het vervangen van bestaande drainage en bestaande leidingen.

6.3.2. Uitzonderingen

Het in lid 6.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, 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 inwerkingtreden worden van dit plan.

6.3.3. Toelaatbaarheid

- a. de in lid 6.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van het verwijderen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Hoofdstuk 3. Algemene regels

Artikel 7. 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 8. 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 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:
- b. 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;
- c. de onder a. bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
 1. 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;
 2. 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 bedragen;
- d. door de situering van de parkeerplaatsen geen onaanvaardbare situatie ontstaat met betrekking tot milieuhygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid op aangrenzende gronden;
- e. 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;
- f. een gebruiksverandering, dan wel de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen is toegelaten, in afwijking van het bepaalde onder a of b, indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

Artikel 9. Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd 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 een 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 omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 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 10. Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Waalwijk, Mr. Van Coothstraat 6".

Bijlagen

Bijlage 1 Toegelaten bedrijven