

 Gemeente Waalwijk

 Bestemmingsplan 'Driessen' uitwerkingsplan  
'De Bibliotheek, Fase 16, De Onderkast west'

 Vastgesteld



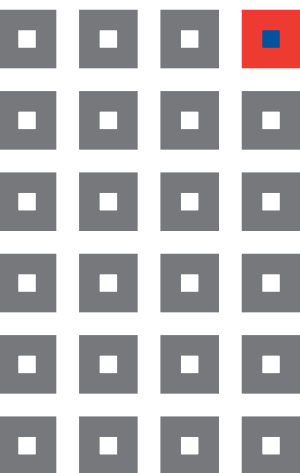
18 april 2017



Gemeente Waalwijk

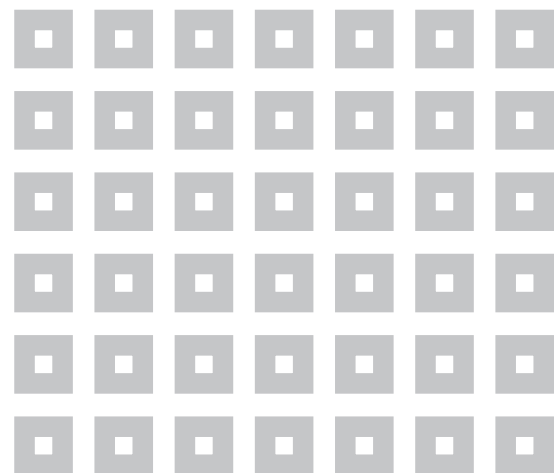
# Bestemmingsplan 'Driessen' uitwerkingsplan 'De Bibliotheek, Fase 16, De Onderkast west'

Vastgesteld



Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding



werknummer: 616.127.10  
datum: 18 april 2017  
bestand: J:\616\127\10\3.Projectresultaat

**KuiperCompagnons BV**  
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap  
Rotterdam



## Inhoudsopgave van de toelichting

|          |                                                      |           |
|----------|------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                     | <b>1</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                                           | 1         |
| 1.2      | Ligging plangebied                                   | 1         |
| 1.3      | Bij het plan behorende stukken                       | 1         |
| 1.4      | Samenhang tussen de diverse planologische procedures | 3         |
| <b>2</b> | <b>Beschrijving plangebied</b>                       | <b>5</b>  |
| 2.1      | Landgoed Driessen                                    | 5         |
| 2.2      | De Bibliotheek, Fase 16, De Onderkast west           | 5         |
| <b>3</b> | <b>Wettelijk kader en beleidskader</b>               | <b>11</b> |
| 3.1      | Het uitwerkingsplan als deel van het bestemmingsplan | 11        |
| 3.2      | Procedurele aspecten                                 | 11        |
| <b>4</b> | <b>Omgevingsaspecten</b>                             | <b>13</b> |
| 4.1      | Algemeen                                             | 13        |
| 4.2      | Milieueffectrapportage                               | 13        |
| 4.3      | Luchtkwaliteit                                       | 13        |
| 4.4      | Geluid                                               | 14        |
| 4.5      | Bodem                                                | 15        |
| 4.6      | Externe veiligheid                                   | 15        |
| 4.7      | Bedrijven en milieuzonering                          | 15        |
| 4.8      | Water                                                | 19        |
| 4.9      | Natuur en ecologie                                   | 21        |
| 4.10     | Cultuurhistorie en archeologie                       | 24        |
| 4.11     | Duurzaamheid                                         | 25        |
| 4.12     | Verkeer en parkeren                                  | 26        |
| 4.13     | Overige aspecten                                     | 27        |
| <b>5</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                               | <b>28</b> |
| 5.1      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                     | 28        |
| 5.2      | Economische uitvoerbaarheid                          | 28        |

### Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1: bestemming 'Wonen – Uit te werken' uit het bestemmingsplan 'Driessen'

### Afzonderlijke bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek Landgoed Driessen te Waalwijk, Oranjewoud, projectnr. 198995, d.d. 11 juni 2009
2. Verkennend bodemonderzoek Landgoed Driessen te Waalwijk, AGEL adviseurs, projectnr. 20140247, d.d. 5 augustus 2014.
3. PlanMER Structuurvisie Waalwijk; Akoestisch onderzoek en onderzoek luchtkwaliteit, Goudappel Coffeng, Kenmerk WWK096/Kzj/0910, d.d. 28 november 2013.
4. Standaardadvies 2017, Brandweer Midden- en West-Brabant, U.012285, 8 december 2016

5. Kwantitatieve risicoanalyse Stahl Europe B.V., doc.nr. 331212111 Revisie: G, Tebodin Netherlands B.V., 15 december 2015
6. Resultaten flora- en faunaonderzoek diverse locaties Landgoed Driessen; gemeente Waalwijk, BTL Advies, Kenmerk: 16.0171/SdK/226055, d.d. 10 maart 2016
7. Bevindingen nader onderzoek Flora- en faunawet Landgoed Driessen, BTL Advies B.V., kenmerk: 16.556/SdK226055, d.d. 19 augustus 2016
8. Activiteitenplan Flora- en Faunawet Landgoed Driessen, BTL Advies B.V., d.d. 7 november 2016
9. Archeologische prospectie Deelgebieden A, B en C, Baac B.V., januari 2001 en Landgoed Driessen, Aanvullende archeologische Inventarisatie, Baac B.V. , december 2003
10. Besluit Ontheffing Wet Natuurbescherming, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, Referentie: 5190018167448, d.d. 28 februari 2017

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Landgoed Driessen in de gemeente Waalwijk wordt (gefaseerd) ontwikkeld ten behoeve van een woongebied met bijbehorende voorzieningen. Het woongebied is onderverdeeld in diverse deelgebieden, waarvan 'De Bibliotheek' er één is. De gefaseerde ontwikkeling van dit deelgebied is reeds jaren geleden gestart en bevindt zich inmiddels in de afrondende fase.

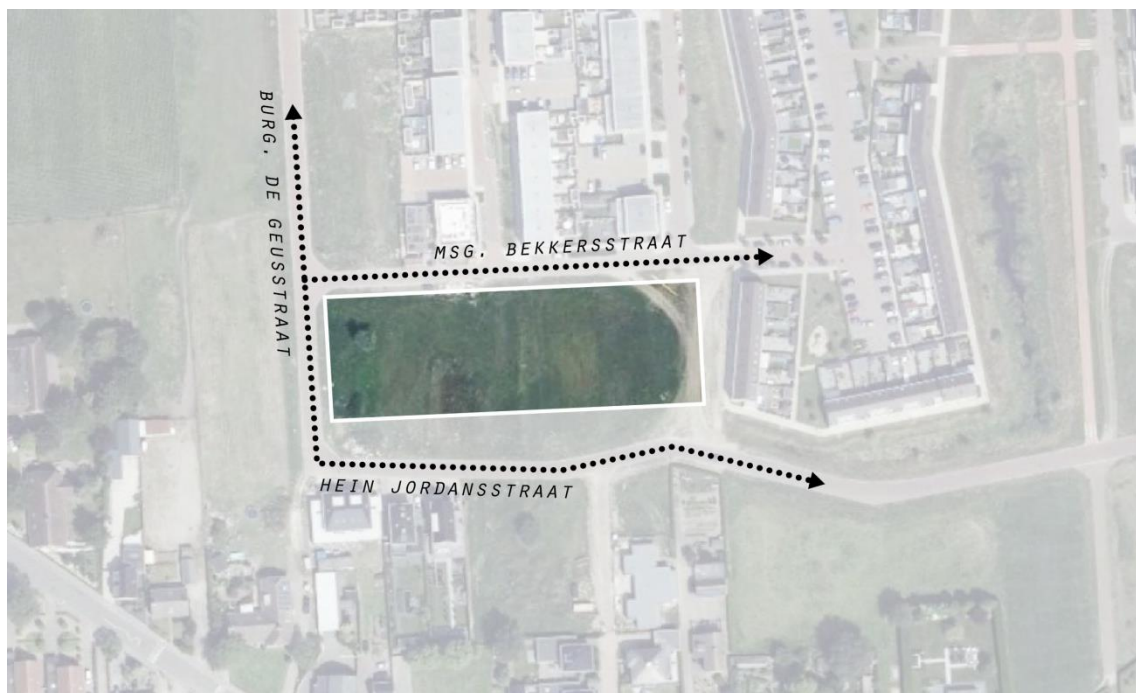
Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de grenzen van het vigerende bestemmingsplan 'Driessen' zoals dat op 14 juni 2013 door de raad is vastgesteld. Het plan is sinds 10 augustus 2013 onherroepelijk van kracht en biedt een ruimtelijk en juridisch kader voor de realisatie van een woongebied met bijbehorende voorzieningen. Aan de nog te ontwikkelen woongebieden zijn in het vigerende bestemmingsplan uit te werken bestemmingen toegekend, waar pas gebouwd mag worden als de ontwikkeling past binnen een door burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan.

Met het voorliggende uitwerkingsplan 'De Bibliotheek, Fase 16, De Onderkast west' wordt toepassing gegeven aan de uitwerkingsverplichting in artikel 18 ('Wonen - Uit te werken') van het bestemmingsplan 'Driessen', teneinde de bouw van 16 vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen mogelijk te maken.

## 1.2 Ligging plangebied

Landgoed Driessen ligt ten westen van de N261 en ten noordenwesten van Sprang. Het plangebied kent een tweedeling waarbij het noordelijke gedeelte is aangewezen voor natuurontwikkeling en het zuidelijke gedeelte voor een te ontwikkelen woongebied met bijbehorende voorzieningen. De grens tussen beide, in samenhang met elkaar te ontwikkelen gebieden, ligt op het oude spoorbaantracé (Het Halve Zolenfietspad). Het voorliggende plangebied is gelegen aan de zuidzijde van Landgoed Driessen, in deelgebied De Bibliotheek, één van de zwaartepunten in de bebouwingsstructuur. De Bibliotheek ligt grofweg ingeklemd tussen de kern Sprang, de Oudestraat en Van der Duinstraat.

De gefaseerde ontwikkeling van de Bibliotheek is, zoals al opgemerkt, jaren geleden gestart. Dit uitwerkingsplan heeft betrekking op 'Fase 16, De Onderkast west' en maakt de bouw van 16 vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen mogelijk. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Mgr. Bekkersstraat. Aan de oostzijde vormt een smalle groenstrook de begrenzing, terwijl het plangebied aan de zuidzijde wordt begrensd door de Hein Jordansstraat. Aan de westzijde vormt de Burgemeester De Geusstraat de begrenzing van het plangebied. De ligging van het gebied waarop de uitwerking betrekking heeft is aangegeven in afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1: globale ligging plangebied

### 1.3 Bij het plan behorende stukken

Het uitwerkingsplan 'De Bibliotheek, Fase 16, De Onderkast west' bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemmingen zijn geometrisch bepaald. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes, die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrisch bepaalde bestemmingen en de regels, verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

### 1.4 Vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Driessen', door de gemeenteraad vastgesteld op 14 juni 2013. Het plan is sinds 10 augustus 2013 onherroepelijk van kracht en biedt een ruimtelijk en juridisch kader voor de realisatie van een woongebied met bijbehorende voorzieningen ten zuiden van het spoorbaantracé en natuurontwikkeling met deels agrarische gronden voor het gebied ten noorden van het spoorbaantracé.

Het bestemmingsplan 'Driessen' bevat een globale, door burgemeester en wethouders uit te werken bestemming. Bij de uitwerking dienen burgemeester en wethouders te blijven binnen de (globale) kaders zoals deze door de raad zijn vastgesteld. In het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van het voorliggende plangebied bestemd voor 'Wonen – uit te werken'. Aan deze bestemming is een bouwverbod gekoppeld dat kan worden doorbroken door vaststelling van een uitwerkingsplan door burgemeester en wethouders. Bij de nadere uitwerking van de bestemming dienen in ieder geval de uitwerkingsregels in acht te worden genomen. Deze zijn als bijlage 1 bij dit uitwerkingsplan opgenomen.

Ingevolge de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakt het uitwerkingsplan deel uit van het bestemmingsplan. De meer algemene bepalingen van het vigerende bestemmingsplan blijven zodoende ook op het voorliggende uitwerkingsplan van toepassing.

### **1.5 Samenhang met overige planologische procedures**

Het vigerende bestemmingsplan 'Driessen' is een actualisatie van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Landgoed Driessen' uit 1999. Het geactualiseerde bestemmingsplan biedt – evenals het voorgaande plan – het juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van 2.200 woningen met bijbehorende voorzieningen.

Aan het voorliggende plangebied is zoals hierboven wordt vermeld de bestemming 'Wonen – uit te werken' toegekend. Dit artikel bepaalt op welke wijze burgemeester en wethouders, conform het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), deze bestemming nader moeten uitwerken. In de uitwerkingsregels is bepaald dat burgemeester en wethouders voorafgaand aan het opstellen van een uitwerkingsplan een zogenaamde 'Nota van uitgangspunten ten behoeve van de uitwerking' moeten opstellen. Deze dient onder meer betrekking te hebben op:

1. de actuele woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin;
2. de te realiseren maatvoering van gebouwen (aantal lagen, goothoogten, hoogten, bouwvormen (dakhellingen/dakopbouwen) op hoofdlijnen;
3. de gewenste beeldkwaliteit van de te realiseren bebouwing;
4. de (beeld)kwaliteit van de te realiseren openbare ruimten;
5. beleidsaspecten met betrekking tot duurzaam bouwen;

Daarnaast is bepaald dat ten aanzien van de beeldkwaliteit enerzijds wordt gestreefd naar een variatie in bebouwing tussen de onderscheiden deelgebieden en anderzijds naar een (steden)bouwkundige eenheid binnen in de nota van uitgangspunten nader aan te geven architecten-taakgebieden.

Voor de nadere uitwerking van 'De Bibliotheek' is conform de uitwerkingsregels van het moederplan een zogenaamde 'Nota van uitgangspunten' opgesteld. Deze nota is het kader en de kapstok voor de verdere uitwerking van deelgebied De Bibliotheek. Burgemeester en wethouders heeft de Nota van uitgangspunten voor deelgebied De Bibliotheek op 18 december 2008 vastgesteld, nadat de inspraakprocedure was afgerond. De Nota is ter kennisname aangeboden aan de gemeenteraad.

Voor een volledige beschrijving van de regels, toelichting en verbeelding kan korthedshalve worden verwezen naar het bestemmingsplan 'Driessen'. Voor de vastgestelde Nota van Uitgangspunten wordt eveneens verwezen naar de eerder genoemde nota.



## 2 Beschrijving plangebied

### 2.1 Landgoed Driessen

De ontwikkeling van Landgoed Driessen gaat uit van de realisatie van een woongebied met maximaal 2.200 woningen en bijbehorende voorzieningen. De samenhang tussen stad en natuur is bij de opzet van het woongebied van groot belang. Dit heeft onder andere vorm gekregen in de vorm van *Groene Vensters*; brede groen/natuurzones die het woongebied verbinden met de ten noorden gelegen natuur. Natuurontwikkeling en waterbergingsopgaven spelen dan ook een belangrijke rol met onder andere de aanleg van wadi's en de waterbergingszone *Het Lage Water* aan de noordrand van het plangebied.

Bij de ontwikkeling wordt uitgegaan van verschillende thematische deelgebieden met ieder een eigen sfeer en identiteit. Per deelgebied vindt de verdere uitwerking plaats op basis van een nota van uitgangspunten. Het voorliggende plangebied is gelegen binnen deelgebied 'De Bibliotheek', waarvan de realisatie reeds jaren geleden is gestart.

De basis voor de ontwikkeling van het woongebied is opgenomen in *Het Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen* en het *Bestemmingsplan Landgoed Driessen* uit 1999. De stedenbouwkundige en landschappelijk inrichting blijft gebaseerd op ontwikkeling zoals voorzien in het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Landgoed Driessen', dat inmiddels is vervangen door een nieuw bestemmingsplan.

### 2.2 De Bibliotheek, Fase 16, De Onderkast west

#### 2.2.1 Bestaande situatie

Het plangebied van het uitwerkingsplan 'De Bibliotheek, Fase 16, De Onderkast west' was tot enkele jaren geleden in gebruik als agrarisch grasland. Ten behoeve van de ontwikkeling van Landgoed Driessen zijn de agrarische gronden inmiddels grotendeels getransformeerd naar woningbouw. De directe omgeving van het plangebied is inmiddels grotendeels gerealiseerd, waardoor het plangebied wordt omgeven door woonbebouwing. Het plangebied ligt momenteel braak, in afwachting van de voorgenomen ontwikkeling van zestien vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen.



Afbeelding 2.1: zicht op het plangebied vanaf de Hein Jordansstraat richting het noordoosten

### 2.2.2 Toekomstige situatie

'De Bibliotheek, Fase 16, De Onderkast west' omvat de bouw van acht vrijstaande woningen en acht twee-aaneengebouwde woningen. De beoogde ontwikkeling zoekt nadrukkelijk aansluiting bij de randvoorwaarden zoals vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten. De bebouwing voegt zich daardoor op passende wijze in het rationele stedenbouwkundige weefsel van De Bibliotheek. De bebouwing is haaks op de Mgr. Bekkersstraat gepositioneerd, in het verlengde van de bebouwing ten noorden van het plangebied.

De bebouwing sluit qua maat, schaal en korrel aan op de reeds gerealiseerde bebouwing in De Bibliotheek, alsmede bij de organisch gegroeide lintbebouwing aan de Van der Duinstraat, ten zuiden van het plangebied. De woningen zijn opgebouwd uit twee bouwlagen met een kap en voorzien van een aangebouwde garage, uitgevoerd in één bouwlaag. De twee-aaneengebouwde woningen – die ritmisch en haaks op de Mgr. Bekkersstraat zijn gepositioneerd - zijn voorzien van een langskap evenwijdig aan de Burgemeester De Geusstraat. De vrijstaande woningen zijn daarentegen voorzien van een dwarskap, waardoor de gewenste afwisseling in het straatbeeld ontstaat (zie afbeelding 2.2). De woningen sluiten qua kleur- en materiaalgebruik aan op de reeds gerealiseerde bebouwing in de directe omgeving van het plangebied. Daarbij is gebruik gemaakt van verschillende kleuren baksteen. Deze afwisseling in kleurgebruik resulteert in een speels geheel, zonder dat de samenhang daarbij verloren gaat. De dakbedekking bestaat uit gebakken pannen.



*Afbeelding 2.2: beeldimpressie toekomstige situatie (bron: Quadrant Architecten)*

#### *Parkeren*

Parkeren wordt deels voorzien op eigen terrein, waarbij aan de voorzijde van de woningen één parkeerplaats per woning wordt voorzien. De overige parkeerbehoefte wordt opgevangen in de openbare ruimte. Langs de Mgr. Bekkersstraat en Burgemeester de Geusstraat zijn langsparkeerplaatsen voorzien. In totaal worden er 16 parkeerplaatsen in de openbare ruimte voorzien en 16 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dat betekent dat het totale aantal parkeerplaatsen in het plangebied 32 bedraagt.

### 2.2.3 Juridische regeling

#### ***Regels uit het plan 'Driessen' van toepassing***

De uitwerkingsopdracht en het kader waarbinnen de uitwerking dient plaats te vinden, zijn gegeven in de regels van het bestemmingsplan 'Driessen'. Zoals in hoofdstuk 3 nader wordt toegelicht zijn de regels van het bestemmingsplan 'Driessen' ook van toepassing op het onderhavige uitwerkingsplan. In eerdere uitwerkingsplannen voor deelgebied De Bibliotheek werden de meeste bestemmingen c.q. artikelen één-op-één overgenomen uit het moederplan. Omdat de gemeente Waalwijk onlangs is overgestapt op een gewijzigde systematiek, is dat niet langer het geval. De voorliggende bestemmingsregeling wijkt qua systematiek dan ook af van het bestemmingsplan 'Driessen'. Er is gekozen voor een nieuwe wijze van bestemmen, waarbij onder meer de tuinbestemming is komen te vervallen en gebruik wordt gemaakt van gevellijnen in plaats van bouwvlakken.

Met het toepassen van de nieuwe systematiek ontstaat (op termijn) een eenduidige en actuele bestemmingsregeling voor de hele gemeente. In het licht van het voorgaande zijn de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Wonen' in dit uitwerkingsplan vormgegeven conform de nieuwe systematiek van de gemeente Waalwijk. Aanvullend daarop zijn diverse nieuwe begrippen geïntroduceerd en is ook de 'wijze van meten' inhoudelijk afgestemd op de gewijzigde bestemmingsregeling.

Ook is een aanvullende bepaling ten aanzien van parkeren opgenomen. Indien op grond van de in dit uitwerkingsplan opgenomen bestemmingen wordt gebouwd, dan wel het gebruik wordt gewijzigd, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen Waalwijk 2015, die op 9 december 2015 in werking is getreden. Indien de parkeernota in de toekomst herzien wordt, dient getoetst te worden aan de rechtsopvolger van de voorgenoemde nota.

In het vervolg van deze paragraaf is per bestemming beschreven welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. De overige (algemene) regels van het plan 'Driessen' zijn van overeenkomstige toepassing en worden niet (nog eens) met dit uitwerkingsplan in procedure gebracht. Hierna worden de in het uitwerkingsplan voorkomende bestemmingen afzonderlijk toegelicht.

#### ***'Groen'***

Voor de groenzones aansluitend op de wadi ten zuiden van het plangebied is de bestemming 'Groen' opgenomen. Naast groenvoorzieningen zijn binnen deze bestemming tevens fiets- en voetpaden, water, nuts- en speelvoorzieningen mogelijk. Deze zijn niet specifiek aangegeven op de verbeelding.

#### ***'Verkeer – Verblijfsgebied'***

De woonstraten zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Hier geldt een 30 km/uur regime en is de verblijfsfunctie primair ten opzichte van de stroomfunctie. Binnen de bestemming is de aanleg van parkeer- en groenvoorzieningen toegestaan.

*'Wonen'*

De geprojecteerde woningen zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor hoofdmassa's ten behoeve van woningen, met dien verstande dat het maximum aantal woningen niet meer mag bedragen dan aangeduid op de verbeelding. De gronden zijn tevens bestemd voor beroepsmatige activiteiten en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, in de vorm van dienstverlening en met een maximum van 30 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak per woning.

Als hoofdmassa mogen uitsluitend vrijstaande en twee-aaneengebouwde hoofdmassa's worden gebouwd. De hoofdmassa's mogen uitsluitend in en/of achter het figuur 'gevellijn' worden gebouwd worden gebouwd, waarbij een maximum goot- en bouwhoogte is aangegeven in de verbeelding. Daarnaast worden er regels gesteld aan de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, de diepte en breedte van de hoofdmassa en de dakhelling.

Op het achtererf van de woningen - dat is gelegen achter de gevellijn - zijn onder voorwaarden bijbehorende bouwwerken toegestaan. Bepaald is dat onder voorwaarden bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht. Hiernaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals erfafscheidingen, onder voorwaarden mogelijk.

Tot slot zijn de woonpercelen voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeren 1'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden specifiek bestemd voor de aanleg en instandhouding van ten minste één parkeerplaats per woning, waarbij de oppervlakte van de parkeerplaats ten minste 18 m<sup>2</sup> dient te bedragen.

***Geometrische plaatsbepaling van dit uitwerkingsplan***

Het uitwerkingsplan is vervat in geometrisch bepaalde bestemmingen (de verbeelding), regels en deze toelichting. De geometrisch bepaalde bestemmingen zijn ingetekend op basis van een GBKN-ondergrond en geven door middel van lijnen en arceringen aanwijzingen met betrekking tot het bebouwen en het gebruik van het perceel.

***Toetsing aan uitwerkingsregels***

Voor de ontwikkeling van 'De Bibliotheek, Fase 16, De Onderkast west' wordt een uitwerkingsprocedure doorlopen. Dit gebeurt op basis van de bestemming 'Wonen - Uit te werken' uit het bestemmingsplan 'Driessen'. Zie ook de afbeelding 2.3.

In de uitwerkingsregels is bepaald dat burgemeester en wethouders voorafgaand aan het opstellen van een uitwerkingsplan een zogenaamde 'Nota van uitgangspunten ten behoeve van de uitwerking' moeten opstellen. Daarnaast is bepaald dat ten aanzien van de beeldkwaliteit enerzijds wordt gestreefd naar een variatie in bebouwing tussen de onderscheiden deelgebieden en anderzijds naar een (steden)bouwkundige eenheid binnen in de nota van uitgangspunten nader aan te geven architecten-taakgebieden. Voor de nadere uitwerking van De Bibliotheek (en daarmee ook het voorliggende plangebied) is conform de uitwerkingsregels van het moederplan een zogenaamde 'Nota van uitgangspunten' opgesteld. Deze nota is het kader en de kapstok voor de verdere uitwerking van deelgebied De Bibliotheek. Het voorliggende bouwplan past binnen de uitgangspunten zoals vastgelegd in de Nota.

Ten aanzien van het programma wordt gesteld dat ten minste 1.600 en ten hoogste 2.200 woningen gerealiseerd mogen worden binnen het totale plangebied van het bestemmingsplan

'Driessen'. Gelet op het feit dat tot op heden slechts een deel van de bebouwing is gerealiseerd, kan met zekerheid gesteld worden dat met de voorliggende ontwikkeling het maximum aantal woningen (2.200) niet overschreden zal worden.

Omdat de ontwikkeling en uitwerking van het bestemmingsplan Landgoed Driessen een lange looptijd kent wordt periodiek onderzoek gedaan naar de actuele woningvraag en wordt het beleid geactualiseerd. Thans vormt de door de raad in juli 2009 vastgestelde Woonvisie 2010-2019 de basis voor het te voeren volkshuisvestingsbeleid. In 2011 is door onderzoeksinstituut OTB van de TU Delft een woonwensenonderzoek gehouden. Uit dit onderzoek komt onder meer naar voren dat er een toenemende vraag is naar grondgebonden woningen. Daarmee voorziet de voorliggende ontwikkeling in de aanwezige woningbehoefte en meer algemeen in de woonwensen van de verschillende doelgroepen.



Afbeelding 2.3: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Driessen'

Voor wat betreft het parkeren wordt in de uitwerkingsregels gesteld dat bij de realisering van woningen dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen. Zoals in paragraaf 4.12 wordt beschreven, worden er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is tevens in de regels geborgd.

Tot slot is ten aanzien van de woningen bepaald dat eengezinswoningen ten hoogste 3 lagen mogen hebben, al dan niet met kap, tot een hoogte van te hoogste 13 meter. De beoogde woningen die met dit uitwerkingsplan mogelijk worden gemaakt bestaan uit twee bouwlagen met kap en zijn bovendien niet hoger dan 13 meter.

Voor de volledigheid is de bestemming 'Wonen - Uit te werken' uit het vastgestelde bestemmingsplan 'Driessen' als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.



### 3 Wettelijk kader en beleidskader

#### 3.1 Het uitwerkingsplan als deel van het bestemmingsplan

Bij uitwerking dienen burgemeester en wethouders te voldoen aan de bestemmings- en bebouwingsbepalingen en aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan. De uitwerking vormt daarbij geen nieuw bestemmingsplan, maar treedt in de plaats van (een deel van) de 'globale' bestemmingen. Het maakt derhalve deel uit van het bestemmingsplan 'Driessen'.

In de toelichting van het plan 'Driessen' is uitgebreid ingegaan op de vraag hoe de planvorming past binnen het beleid van de verschillende overheden. Dit uitwerkingsplan past binnen het bestemmingsplan, waardoor in dit plan korthedshalve wordt verwezen naar bestemmingsplan 'Driessen'. Ook op basis van het meest actuele provinciale beleid – de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening Ruimte 2014 (gewijzigde vaststelling d.d. 10 juli 2015) – is het plangebied reeds gelegen binnen een stedelijk concentratiegebied. Er is dan ook geen strijdigheid met het geldende beleid.

Op grond van het Barro dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Tot voor kort was het onduidelijk wanneer wel of niet sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het bevestigende geval dient ook bij uitwerkingsplannen toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak<sup>1</sup> leert echter dat nog niet benutte planologische mogelijkheden uit een voorheen geldend bestemmingsplan, zoals bestemmingsplan Landgoed Driessen, in een nieuw plan mogen worden opgenomen, zonder dat hoeft te worden voldaan aan de in art. 3.1.6 lid 2 Bro genoemde voorwaarden. Daarom wordt slechts ten overvloede opgemerkt dat de woningbouw in bestemmingsplan Driessen is opgenomen in de bouwplannen die nu en in de eerstkomende jaren voorzien in de regionale woningbouwbehoefte in Midden-Brabant. Het plangebied maakt deel uit van bestaand stedelijk gebied. Daarmee zijn de eerste twee treden besproken, terwijl de derde niet aan de orde is.

De regels van bestemmingsplan 'Driessen' zijn ook op het uitwerkingsplan van toepassing. Na het rechtskracht krijgen van het uitwerkingsplan dienen aanvragen te worden getoetst aan het uitwerkingsplan en de overige van toepassing zijnde bepalingen van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'Driessen' is vastgesteld onder de reikwijdte van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het voorliggende uitwerkingsplan wordt dan ook beschouwd als uitwerking zoals bedoeld in artikel 3.6, eerste lid onder b van de Wro. Voor de opbouw van het plan en de digitalisering zijn – in tegenstelling tot het moederplan – de RO-standaarden 2012 van toepassing. Waar nodig worden de regels hierop aangepast.

#### 3.2 Procedurele aspecten

Op een uitwerkingsplan is, ingevolge artikel 3.6 lid 5, tweede volzin Wro, Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. De procedure is als volgt:

---

<sup>1</sup> ECLI: NL: RVS: 2015:2062 d.d. 01-07-2015

Het ontwerp uitwerkingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen bij burgemeester en wethouders. Binnen acht weken na afloop van de zienswijzentermijn, nemen burgemeester en wethouders een besluit omtrent de uitwerking. De kennisgeving van het besluit tot vaststelling van de uitwerking geschiedt langs elektronische weg. De aanpassingen die volgen uit de zienswijzen worden verwerkt in het uitwerkingsplan. Ook worden er - indien nodig - ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Burgemeester en wethouders stellen ten slotte het uitwerkingsplan vast.

Tegen een besluit omtrent vaststelling staat rechtsreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). De termijn om beroep in te dienen bij de ABRvS vangt aan met ingang na de dag dat het vaststellingsbesluit ter inzage is gelegd.

## 4 Omgevingsaspecten

### 4.1 Algemeen

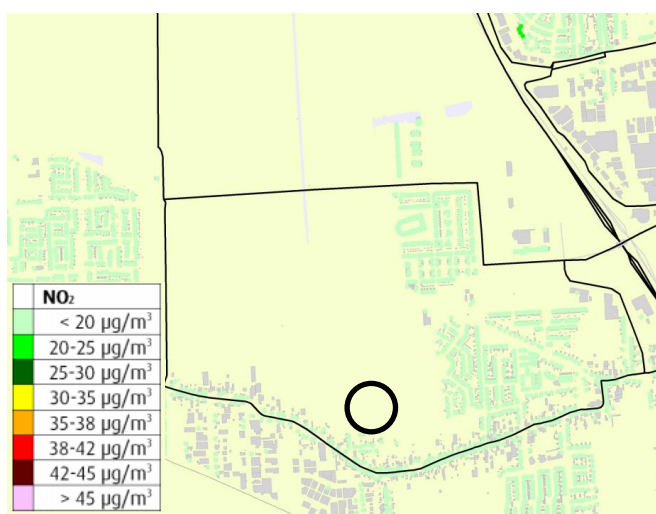
In het kader van het bestemmingsplan voor 'Driessen' zijn reeds veel (milieu)aspecten onderzocht. In dit uitwerkingsplan kan dan ook veelal worden geput uit c.q. voortgeborduurd op deze onderzoeksresultaten. In het navolgende wordt per aspect een afweging gemaakt.

### 4.2 Milieueffectrapportage

In het kader van dit uitwerkingsplan is het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling niet benodigd. Het voorliggende plan vormt een nadere uitwerking van het bestemmingsplan 'Driessen'. Gezien het beperkte aantal woningen dat mogelijk wordt gemaakt, is het bovendien niet aannemelijk dat de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot omvangrijke negatieve milieueffecten. Het opstellen van een plan-m.e.r. is dan ook niet nodig.

### 4.3 Luchtkwaliteit

In het kader van de 'planMER Structuurvisie Waalwijk' is door Goudappel Coffeng voor het gehele grondgebied van de gemeente Waalwijk een onderzoek uitgevoerd naar luchtkwaliteit<sup>2</sup>. Daarbij heeft een beoordeling van de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> plaatsgevonden. Uit deze beoordeling blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen lager zijn dan de grenswaarden van 40 µg/m<sup>3</sup> (zie afbeelding 4.1).



Afbeelding 4.1: luchtkwaliteit

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in het bestemmingsplan, en dus ook niet voor het uitwerkingsplan 'De Bibliotheek, Fase 16, De Onderkast west.

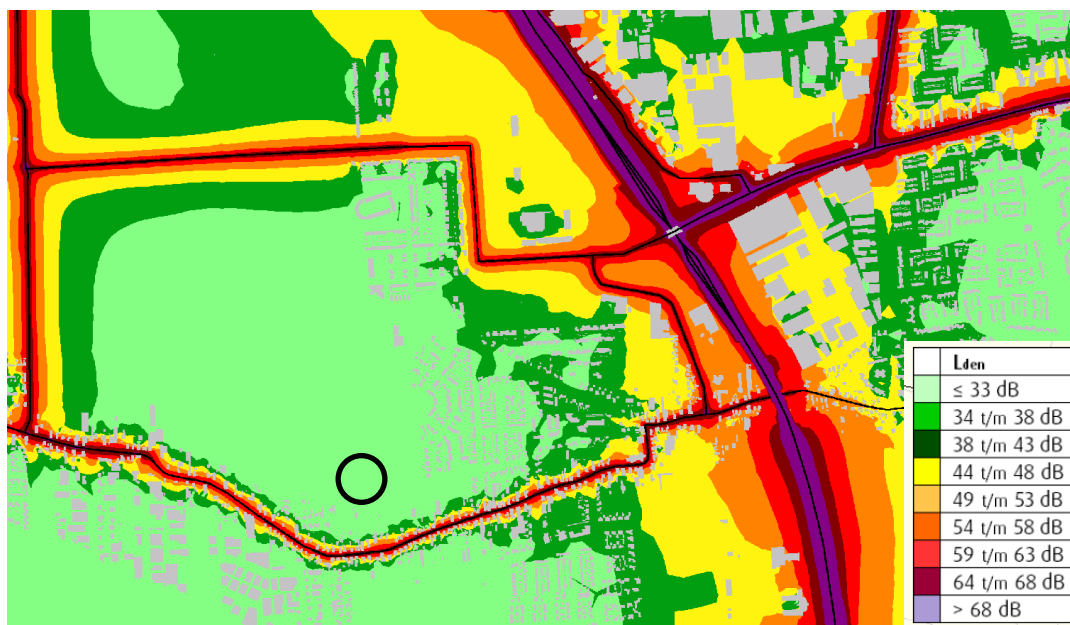
<sup>2</sup> PlanMER Structuurvisie Waalwijk; Akoestisch onderzoek en onderzoek luchtkwaliteit, Goudappel Coffeng, Kenmerk WWK096/Kzj/0910, d.d. 28 november 2013.

#### 4.4 Geluid

De Wet geluidhinder stelt dat wanneer er nieuwe geluidsgevoelige objecten (zoals woningen en scholen) binnen de zone van een weg, spoorlijn of industrieterrein worden gerealiseerd, de geluidsbelasting door het wegverkeer niet meer mag bedragen dan de voorkeurswaarde. Blijkt de geluidsbelasting hoger te zijn dan de voorkeurswaarde, dan moeten maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Is dat niet mogelijk of stuit het op overwegende bezwaren dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waalwijk bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde. De hogere waarde mag de maximale ontheffingswaarde niet overschrijden.

In het onderzoek 'Akoestische onderzoek en onderzoek luchtkwaliteit' uit november 2013 is door Goudappel Coffeng onderzoek gedaan naar de akoestische situatie als gevolg van wegverkeer. De geluidsbelasting op bestaande geluidgevoelige bestemmingen als gevolg van wegverkeerslawaai is hierin berekend voor de huidige situatie, de autonome situatie in 2025 en de plansituatie in 2025.

Het plangebied is gelegen binnen de onderzoekszone van de route Van der Duinstraat/Raadhuisstraat. Ook worden er in de toekomst geen geluidgezoneerde wegen in de directe nabijheid van het plangebied voorzien. Daardoor is onderzoek naar wegverkeerslawaai vanuit de Wgh in principe niet benodigd. Uit het onderzoek van Goudappel Coffeng uit november 2013 blijkt dat de geluidsbelasting op de nabij gelegen (gerealiseerde) bebouwing in Landgoed Driessen 34 tot 38 dB bedraagt in het prognosejaar 2025 (zie afbeelding 4.3). Deze geluidsbelasting is ruimschoots lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Het is zodoende voldoende aannemelijk dat de geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied ook lager is dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.



Afbeelding 4.2: geluidsbelasting

## 4.5 Bodem

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Landgoed Driessen' uit 1999, grondaankopen en de ontwikkeling van de woonwijk zijn reeds diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat de kwaliteit van de bodem geen aanleiding geeft tot aanvullend onderzoek en/of sanering van de grond. In deze onderzoeken is het gehele woongebied Landgoed Driessen, waaronder ook het voorliggende plangebied, onderzocht op bodemkwaliteit (voor zover noodzakelijk).

Het voorliggende plangebied is meegenomen in het onderzoek<sup>3</sup> van Oranjewoud uit 2009. Daarin wordt geconcludeerd dat in de zwak puin- en baksteenhoudende bovengrond zijn geen van de onderzochte parameters aangetoond in een gehalte boven de betreffende achtergrondwaarde. In de zintuiglijk schone bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan kwik en lood aangetoond. In de ondergrond met laagjes slib en resten planten zijn geen van de onderzochte parameters aangetoond in een gehalte boven de betreffende achtergrondwaarde. In de zintuiglijk schone ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan kwik aangetoond.

In het grondwater zijn licht tot sterk verhoogde concentraties aan nikkel en zink aangetoond. Daarnaast zijn licht tot matig verhoogde concentraties aan barium en koper gemeten. Deze resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor het gebruik van de locatie voor de bestemming 'wonen'.

In augustus 2014 heeft een actualiserend bodemonderzoek<sup>4</sup> plaatsgevonden, waarin maximaal licht verhoogde gehalten in de bodem aangetoond. In het onderzochte grondwater komen matig en sterk verhoogde gehalten voor aan kobalt, nikkel, en zink. Betreffende resultaten zijn middels een herbemonstering bevestigd. Er is geen fluctuatie aangetoond. De voorgenoemde resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor het gebruik van de locatie als woongebied. Derhalve is aanvullend onderzoek niet benodigd.

### *Conclusie*

De locatie wordt geschikt geacht voor de toekomstige bestemming wonen met tuin.

## 4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden. Met het voorliggende uitwerkingsplan wordt de realisatie van 16 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Woningen zijn kwetsbare objecten, conform het Bevi. De risicobronnen in de omgeving zijn daarom beschouwd.

<sup>3</sup> Verkennend bodemonderzoek Landgoed Driessen te Waalwijk, Oranjewoud, projectnr. 198995, d.d. 11 juni 2009

<sup>4</sup> Verkennend bodemonderzoek Landgoed Driessen te Waalwijk, AGEL adviseurs, projectnr. 20140247, d.d. 5 augustus 2014.

In het kader van het bestemmingsplan 'Driessen' is onderzoek gedaan naar alle externe veiligheidsaspecten in en nabij het plangebied. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de risicovolle inrichting Stahl Europe B.V.

### Stahl Europe

Ten noordoosten van het plangebied is, op basis van de risicokaart, het bedrijf Stahl Europe gelegen. Dit bedrijf aan de Sluisweg 10 (Bedrijventerrein Haven) valt in de categorie Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO). Dit is de zwaarste categorie inrichtingen in het Bevi. Stahl Europe produceert beschermende en verfraaiende coatings voor met name leer, kunstleer en diverse andere stoffen. Daarvoor maakt het bedrijf gebruik van chemische producten. In opdracht van Stahl Europe is in 2012 een kwantitatieve risicoanalyse door Tebodin uitgevoerd. Dit rapport is geverifieerd door het bevoegd gezag. In deze QRA is de PR  $10^{-6}$  contour en het groepsrisico voor deze inrichting berekend. Onlangs is het rapport van Tebodin uit 2012 geactualiseerd<sup>5</sup>.

#### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar op een dodelijk ongeval ten gevolgen van een ongevalsscenario. Het PR wordt weergegeven in de vorm van PR-contouren. Het PR is onafhankelijk van de populatie in de omgeving van de inrichting.



Afbeelding 5.3: PR-contouren Stahl Europe, PR $10^{-6}$  contour in rood (bron: kwantitatieve risicoanalyse Stahl Europe B.V., doc.nr. 331212111 Revisie: G, Tebodin Netherlands B.V., 15 december 2015).

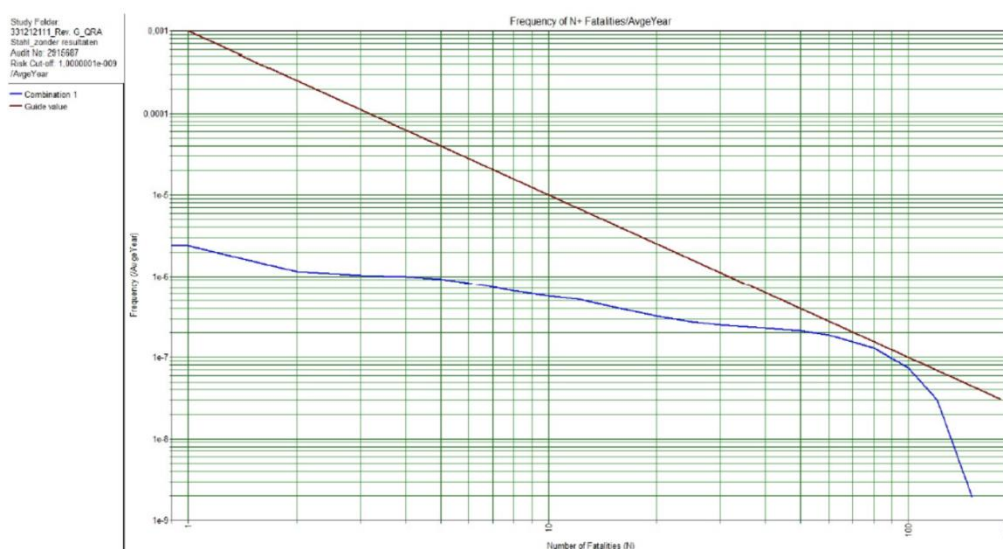
Uit afbeelding 4.3 blijkt dat het plangebied ruim buiten de PR $10^{-6}$  contour (in rood) is gelegen. Hierdoor bestaat geen belemmering voor het onderhavige plan ten aanzien van het plaatsgebonden risico.

<sup>5</sup> Hoewel dit rapport nog niet officieel is geverifieerd door het bevoegd gezag, hebben de resultaten van dit onderzoek wel als uitgangspunt voor dit uitwerkingsplan gediend.

### Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) wordt berekend binnen het invloedsgebied dat ligt tussen de risicobron en lijn waar 1% sterfte optreedt. Het invloedsgebied is gedefinieerd als het gebied tot waar het effect van een scenario bijdraagt aan het groepsrisico van de inrichting. Het invloedsgebied van Stahl bedraagt 2.700 meter. Het plangebied van onderhavig uitwerkingsplan is gelegen op circa ruim 2.850 meter en ligt daarmee buiten het invloedsgebied van Stahl. Een berekening van het groepsrisico is derhalve niet benodigd.

In afbeelding 5.4 is de groepsrisicocurve van Stahl weergegeven afkomstig uit de rapportage van Tebodin uit 2015. Hieruit blijkt dat de oriënterende waarde niet wordt overschreden. Gezien de vergunde rechten van Stahl is het niet mogelijk om het groepsrisico verder te beperken.



Afbeelding 5.4: groepsrisicocurve Stahl Europe (bron: kwantitatieve risicoanalyse Stahl Europe B.V., doc.nr. 331212111 Revisie: G, Tebodin Netherlands B.V., 15 december 2015).

Omdat het voorliggende plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van Stahl Europe B.V. is een verantwoording van het groepsrisico formeel niet benodigd. Niettemin wordt het advies van Brandweer Midden- en West Brabant hieronder beknopt toegelicht in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

### Advies Brandweer Midden- en West Brabant Concern Brandweertaken

Een groot deel van de gemeente is gelegen in het invloedsgebied van de inrichting Stahl Europe B.V. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen verplicht ons het groepsrisico te verantwoorden van ieder ruimtelijk besluit dat in dit invloedsgebied wordt genomen. Verder dienen wij het bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant iedere keer in de gelegenheid te stellen om te adviseren inzake de rampenbestrijding en de zelfredzaamheid. (art. 13 van het Bevi). Brandweer Midden- en West Brabant Concern Brandweertaken heeft op 8 december 2016 een (standaard)advies uitgebracht (zie ook bijlage 8).

Onderstaand is het advies door de brandweer weergegeven. Vervolgens wordt op het advies ingegaan.

### *Maatregelen*

1. Bij gebruik van mechanische ventilatie in nieuwe bouwwerken: een afsluitbare mechanische ventilatie toe te passen. Bij het vrijkomen van toxische stoffen bij Stahl zullen deze door de mechanische ventilatie de gebouwen ingezogen worden. In het algemeen is een mechanische ventilatie niet (makkelijk) uit te zetten. Om binnen afgeschermd te zijn van toxische stoffen moet de ventilatie of centraal of met een noodknop uit te zetten zijn.
  - De in het onderhavige plan opgenomen woningen zijn voorzien van mechanische ventilatie. Deze mechanische ventilatie wordt zodanig vormgegeven dat deze eenvoudig – en bij voorkeur ook centraal - is uit te schakelen in geval van calamiteiten.
2. Extra aandacht te besteden aan de detaillering van gevels, ramen en kozijnen zodat deze goed luchtdicht zijn uitgevoerd, zodat natuurlijke ventilatie als gevolg van tocht niet kan plaatsvinden. Dit vraagt om strikte controle van de detaillering bij de omgevingsvergunning, deelzaak bouwen en controle hierop tijdens de uitvoering.
  - De woningen worden conform het bouwbesluit gebouwd en hierop gecontroleerd. De gestelde randvoorwaarden zijn hierin opgenomen.
3. Tot slot adviseren wij u om, eventueel samen met de afdeling communicatie van de Veiligheidsregio, actief te communiceren over de risico's en de te nemen maatregelen. Bewoners moeten op de hoogte zijn van wat men moet doen in geval van een ongeval. Dit zal de zelfredzaamheid van uw burgers verbeteren.
  - Risicocommunicatie is een wettelijke taak van de regionale brandweer. Waar nodig en mogelijk zal de gemeente Waalwijk de regionale brandweer hierin ondersteunen.

### *Hulpverlening, opkomsttijd, bereikbaarheid en alarmering*

4. Indien zich een scenario voordoet, zoals beschreven; is de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant voldoende ingericht om binnen het eerste uur materieel te kunnen leveren en de ramp te bestrijden. De medische hulpverleningscapaciteit is onvoldoende. Interregionale bijstand zal noodzakelijk zijn. De opkomsttijd is minder dan 12 minuten en voldoet daarmee aan de norm voor woningen voorzien van rookmelders, zoals beschreven in het Dekkings en spreidingsplan van Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant. Verder is de bereikbaarheid van het plangebied voor de hulpdiensten voldoende. Tot slot is het plangebied gelegen binnen de dekkingcirkel van de Waarschuwing- en alarmeringsinstallatie.
  - Aan de gestelde normen wordt voldaan.
5. Om een brand in het plangebied te kunnen bestrijden is het noodzakelijk dat er voldoende primair en secundair bluswater aanwezig is. Door het Cluster Dongen, Loon op Zand en Waalwijk van de regionale brandweer is geadviseerd over primair en secundair bluswater in bestaand stedelijk gebied van Waalwijk.
  - In overleg met de regionale brandweer zal bekeken worden in hoeverre een extra blusvoorziening noodzakelijk is.

### *Conclusie*

Het voorliggende plangebied is niet binnen het invloedsgebied van Stahl Europe B.V. gelegen, een berekening en/of verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet benodigd. Bovendien

is het groepsrisico vanwege Stahl net onder de oriëntatiewaarde gelegen. Alles overwegende wordt geconcludeerd dat het verantwoord is om de het voorliggende bouwplan te ontwikkelen.

#### **4.7 Bedrijven en milieuzonering**

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende activiteiten en milieugevoelige objecten wenselijk. Het scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen, het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor gevoelige functies zoals woningen en het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gesitueerd. Bovendien is het op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Driessen' niet mogelijk om nieuwe bedrijven in de omgeving van het plangebied te plaatsen. De omgeving van het plangebied wordt dan ook aangemerkt als een rustig woongebied, waar uitsluitend woningen voorkomen.

Gelet op het voorgaande speelt het aspect milieuzonering geen belemmering op voor het plangebied en is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

#### **4.8 Water**

In 1998 is de Facetnota Water opgesteld voor het nieuw te ontwikkelen plangebied Landgoed Driessen (17 april 1998). In de periode na het opstellen van deze Facetnota Water zijn een aantal deelplannen van Landgoed Driessen verder uitgewerkt en gerealiseerd. Gelet op de lange doorlooptijd van het totale plangebied hebben er diverse wijzigingen op het gebied van inrichting en regelgeving plaatsgevonden. Gelet op het voorgaande heeft het waterschap aangegeven dat, vanwege de lange doorlooptijd van het project, ook tijdens tussenfasen voldaan moet worden aan de regelgeving van het waterschap. Derhalve wordt hieronder nader ingegaan op het aspect water.

##### *Keur*

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. Met ingang van 1 maart 2015 geldt de Keur waterschap Brabantse Delta 2015 met de daarbij behorende beleidsregels<sup>6</sup>. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd en te lozen op het oppervlaktewater bij een uitbreiding van het verhard oppervlak groter of gelijk aan 2.000 m<sup>2</sup>. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

##### *Planbeschrijving*

Het terrein van het plangebied is in de huidige situatie grotendeels onverhard. Er zijn geen bestaande watergangen in het plangebied aanwezig.

---

<sup>6</sup> Benodigde retentiecapaciteit (in m<sup>3</sup>) wordt berekend volgens de formule: toename verhard opp. (in m<sup>2</sup>) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m). Maar dit meer ter informatie en hoeft niet in de plantoelichting.

In de toekomstige situatie zal een fors deel van het plangebied verhard worden. Het oppervlakte aan verharding neemt hierdoor toe met meer dan 2.000 m<sup>2</sup> ten opzichte van de huidige situatie. Het exacte oppervlak aan verharding dat wordt toegevoegd is afhankelijk van het definitieve inrichtingsplan.

Conform de beleidsregels van het waterschap is het vanwege bovenstaande reden niet geoorloofd om direct af te koppelen op het oppervlaktewater dan wel op het aanwezige rioolstelsel en wordt er compensatie in de vorm van retentie geëist.

Compensatie dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde:

- Infiltreren
- Retentie binnen het plangebied
- Retentie buiten het plangebied
- Berging in bestaand watersysteem

Bij het dimensioneren van de retentie-/infiltratievoorziening dient rekening te worden gehouden met het hele frequentiebereik van neerslaghoeveelheden met een herhalingsdij van 1 tot 100 jaar. Aangezien de retentiebehoefte het grootst is bij T = 100 is deze waarde maatgevend. Hierbij dient in zandgebieden minimaal 780 m<sup>3</sup> per ha verhard oppervlak retentie te worden gerealiseerd uitgaande van de landbouwkundige afvoernormen.

Er zijn een aantal mogelijkheden om retentie te creëren. Een mogelijkheid is om retentie te realiseren middels bergingsriolen dan wel in de vorm van een ondergrondse retentievoorzieningen in de vorm van kratten/kelders. Met behulp van deze voorzieningen kan het regenwater op gedoseerde wijze worden geloosd.

Omdat in het kader van de uit te werken bestemming in het bestemmingsplan de haalbaarheid (vanuit milieuaspecten) reeds is aangetoond wordt in het vervolg van deze paragraaf ingegaan op de afspraken die gemaakt zijn met betrekking tot water in het bestemmingsplan Landgoed Driessen (1999). Daarin zijn de volgende conclusies getrokken:

Bij de actualisatie van de Facetnota Water van Landgoed Driessen is gebleken dat de huidige situatie (juni 2010) niet voldoet aan de hydraulische voorwaarden van waterschap Brabantse Delta. Door een open verbinding tussen het Lage Water en de Sprangse Sloot is er momenteel geen berging beschikbaar in het Lage Water. Na doorrekening van de benodigde- en beschikbare berging is daarnaast gebleken dat er een tekort aan berging is. Als laatste voldoet de kwaliteit niet van het water in het Lage Water door de open verbinding met de Sprangse Sloot en de watergang vanuit het industriegebied Zanddonk. Maatregelen ten behoeve van de uitbreiding van de bergingscapaciteit en het plaatsen van een stuw in de Sprangse sloot zijn in voorbereiding. Hierover vindt overleg met het waterschap plaats.

Doordat de gemeente het Lage Water verder heeft uitgebreid tot de bestemmingsplangrens met een oppervlak van 17.615m<sup>2</sup>, wordt samen met de beschikbare berging in het plangebied voldaan aan de benodigde berging voor de huidige situatie. Daarnaast dient een stuw aangebracht te worden tussen het Lage Water en de Sprangse Sloot om berging in het Lage Water te creëren. Vooralsnog is het niet mogelijk om de definitieve lozingspunten naar het Labbeget aan te brengen; een alternatief is om tijdelijk te lozen op de Sprangse Sloot.

In de bestemmingsplanregeling is opgenomen dat minimaal 3% van het uit te werken woongebied wordt aangewezen ten behoeve van water/infiltratie oppervlak. Daartoe wordt onder meer aan de zuidzijde van het voorliggende plangebied een wadi aangelegd. Tevens is aangegeven dat rekening moet worden gehouden met een benodigde waterretentie capaciteit voor een herhalingstijd van eens in de 100 jaar ( $T=100$ ).

Als laatste dient een grond dam of stuw in de watergang ten oosten van de N261 aangebracht te worden om de kwaliteit van het water in het Lage Water te verbeteren. Het afstromend hemelwater vanuit Zanddonk wordt zo geweerd. Deze grond dam mag eerder maar dient in ieder geval gelijktijdig met definitieve lozingspunten naar het Labbegat aangebracht te worden.

#### *Milieuvriendelijke bouwmaterialen*

Volgens het opgestelde milieuprofiel, onderdeel van de GPR, zullen bij de bouw van deze onderwijsvoorzieningen milieuvriendelijke bouwmaterialen gebruikt worden en zal het gebruik van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC achterwege blijven.

#### **Conclusie**

Het oppervlakte aan verharding neemt toe met meer dan 2.000 m<sup>2</sup> ten opzichte van de huidige situatie. Het hemelwater zal ter plaatse infiltreren en via de wadi ten zuiden van de percelen worden opgenomen in het watersysteem van Landgoed Driessen richting het Lage Water. De bergingscapaciteit hiervan wordt uitgebreid tot aan de bestemmingsplangrens van het stedelijk gebiedsdeel van Driessen.

### **4.9 Natuur en ecologie**

In het kader van bestemmingsplan 'Driessen' is in het verleden onderzoek verricht naar flora en fauna (BTL advies, Flora- en faunaonderzoek, Landgoed Driessen, 8 april 2011). Recentelijk is een nieuw flora en fauna onderzoek (BTL advies, resultaten flora- en faunaonderzoek diverse locaties Landgoed Driessen, 10 maart 2016) uitgevoerd naar diverse locaties in Landgoed Driessen, waaronder ook het voorliggende plangebied. In aanvulling daarop is een aanvullend onderzoek uitgevoerd (BTL advies, Bevindingen nader onderzoek Flora- en faunawet Landgoed Driessen, 19 augustus 2016) en een activiteitenplan opgesteld (BTL advies, Activiteitenplan Flora- en Faunawet Landgoed Driessen, 7 november 2016).

#### **Soortenbescherming**

In het plangebied komen naar verwachting alleen algemene beschermde soorten grondgebonden zoogdieren voor (tabel 1 Ffw). Het kan bijvoorbeeld gaan om soorten zoals (spits)muizen, egel, mol, haas, konijn en kleine marterachtigen. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de Ffw bij ruimtelijke ontwikkeling. Juridisch zwaarder beschermde soorten worden niet in het plangebied verwacht.

Daarnaast bestaat de kans dat in het plangebied enkele juridisch zwaarder beschermde soort(groep)en voorkomen (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV Habitatrictlijn (HR)). Het betreft onder meer verschillende soorten vleermuizen (waarschijnlijk gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis, maar mogelijk ook andere soorten als laatvlieger en rosse vleermuis). Ten slotte komen in het plangebied waarschijnlijk vogels tot broeden. Alle inheemse vogels zijn beschermd door de Ffw. Andere juridisch zwaarder beschermde soorten (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV HR) zijn niet te verwachten in het plangebied.

### *Vleermuizen*

Alle Nederlandse vleermuizen zijn strikt beschermd middels tabel 3 van de Ffw en Bijlage IV van de HR. In het plangebied komen mogelijk vleermuizen voor, zoals gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en/of laatvlieger. Het plangebied is door het ontbreken van hoog opgaande beplanting (bomenrijen/-singels) en geschikte bebouwing naar verwachting niet van groot belang als foerageergebied. Verwacht wordt dat de waarde van het plangebied door de voorgenomen ontwikkeling (door het plaatsen van bebouwing met tuinen) niet in waarde af als foerageergebied. Vliegroutes zijn niet aanwezig gezien het ontbreken van bebouwing en lijnstructuren (bomenrijen/-singels). Wel is in het plangebied één oude knotwilg aanwezig. Deze boom is geïnspecteerd op de aanwezigheid van geschikte holtes, deze zijn niet aangetroffen. Verplichtingen zijn niet aan de orde.

### *Vogels*

Wel dient er rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Dit betekent dat niet met versturende werkzaamheden begonnen mag worden in het broedseizoen, tenzij op dat moment door een deskundige is vastgesteld dat ter plaatse geen broedvogels aanwezig zijn. Het broedseizoen is soortspecifiek, maar loopt ongeveer van half maart tot half juli. Ontheffing wordt niet verleend. Buiten het broedseizoen zijn er geen verplichtingen vanuit de Ffw.

In het plangebied is een oude knotwilg aanwezig. Deze is geïnspecteerd op de aanwezigheid van geschikte holten voor vogels. Naar verwachting vormt de boom een vaste rustplaats en/of verblijfsplaats voor de steenuil. Gelet hierop heeft aanvullend onderzoek plaatsgevonden<sup>7</sup>. Daaruit blijkt dat de aanwezige knotwilg een vaste verblijfsplaats voor een koppeltje steenuilen vormt. Als gevolg van de voorliggende ontwikkeling wordt het territorium van de steenuil aangetast. Een vaste rust- en verblijfsplaats verdwijnt en het geschikte leef-/jachtgebied wordt ingrijpend verkleind. Vaste verblijfsplaatsen van de steenuil hebben een jaarrond beschermde status, waarbij tevens het omliggende functionele leefgebied beschermd is. Derhalve is een activiteitenplan<sup>8</sup> opgesteld, op grond waarvan een ontheffing is aangevraagd. Door het nemen van mitigerende maatregelen en het aanbieden van alternatieve nestgelegenheid in geschikt alternatief leefgebied wordt schade aan individuen voorkomen en blijft de functionaliteit van het leefgebied behouden (zie hiervoor hoofdstuk 6 van het Activiteitenplan). Hierdoor is geen sprake van een wezenlijke invloed op de gunstige staat van instandhouding en is het belang ruimtelijke ontwikkeling van toepassing. Op grond hiervan kan een ontheffing verkregen worden. Daarmee staat de aanwezigheid van de vaste rust- en/of verblijfsplaats in het plangebied de uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan niet in de weg.

<sup>7</sup> Bevindingen nader onderzoek Flora- en faunawet Landgoed Driessen, BTL Advies B.V., kenmerk: 16.556/SdK226055, d.d. 19 augustus 2016

<sup>8</sup> Activiteitenplan Flora- en Faunawet Landgoed Driessen, BTL Advies B.V., d.d. 7 november 2016

### *Amfibieën*

In bestemmingsplan 'Driessen' is aangegeven dat binnen de plangrenzen van het moederplan de aanwezigheid van de rugstreeppad niet kan worden uitgesloten. Op basis van het recent uitgevoerde flora- en faunaonderzoek (d.d. 10 maart 2016) blijkt dat het voorliggende plangebied bestaat uit weinig bijzondere grasvegetatie. Beschermde soorten zijn echter niet waargenomen en worden op basis van de terreinkenmerken ook niet verwacht. Aanvullend onderzoek wordt dan ook niet zinvol geacht. In het plangebied is de poelkikker aangetroffen. Het slotensysteem in deelgebied 'Noord' fungeert als voortplantingsplaats voor de poelkikker. Het omliggende grasland fungeert als rustplaats voor de soort. Door de werkzaamheden gaan voortplantings- en rustplaatsen van de poelkikker verloren. In het activiteitenplan (bijlage 8) worden maatregelen getroffen die vooraf niet voor voldoende alternatief zorgen om de huidige functionaliteit van de voortplantings- of rustplaatsen in kwaliteit en kwantiteit te handhaven. Echter in de directe omgeving van het plangebied zijn geschikte alternatieve voortplantings- en rustplaatsen voor de poelkikker aanwezig. Doordat er op termijn alternatieve voortplantings- en rustplaatsen worden gerealiseerd, is het aannemelijk dat de poelkikker in de directe omgeving van het plangebied aanwezig blijft. De gunstige staat van instandhouding van de poelkikker komt niet in gevaar als gewerkt wordt volgens de voorgestelde maatregelen.

### *Reptielen*

Op basis van verspreidingsgegevens en terreinkenmerken wordt het voorkomen van reptielen in het plangebied uitgesloten. Er zijn derhalve geen verplichtingen aangaande reptielen

### *Vissen*

Omdat er geen bestaande watergangen in het voorliggende plangebied aanwezig zijn, kan de aanwezigheid van beschermde vissen worden uitgesloten.

### *Ongewervelden*

Er zijn slechts enkele soorten ongewervelden juridisch zwaar beschermd (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV HR). Deze soorten zijn over het algemeen zeer zeldzaam en gebonden aan zeldzame biotopen en zijn derhalve niet te verwachten in het plangebied.

### *Plantensoorten*

Tot slot zijn er op basis van de aanwezige biotopen geen strikter beschermde plantsoorten te verwachten binnen het plangebied. De rietorchis vormt hier een uitzondering op. Deze plant komt namelijk voor in de omgeving van het plangebied en is goed te herkennen wanneer deze in bloei staat. Medio juni is daarvoor een geschikte periode. Gelet echter op het feit dat het plangebied bestaat uit weinig bijzondere grasvegetatie, kan de aanwezigheid van de rietorchis in het plangebied worden uitgesloten. Wel komen de smalle weegbree, jacobskruiskruid en duizendblad veelvuldig voor in het plangebied. Deze soorten zijn echter niet beschermd.

### *Ontheffing wet Natuurbescherming*

Zoals hierboven aangegeven is er ontheffing aangevraagd aan de hand van een activiteitenplan. In het activiteitenplan worden maatregelen genoemd om de functionaliteit van de nesten of rustplaatsen van de buizerd en de steenuil te waarborgen. Daarnaast worden maatregelen getroffen om voortplantings- en rustplaatsen voor poelkikkers. Op basis van het getoetste activiteitenplan is ontheffing verleend (bijlage 10, Besluit ontheffing wet Natuurbescherming).

### ***Gebiedsbescherming***

Daar het plangebied geen onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) / Natuurnetwerk Nederland (NNN), is een zogenaamde Planologische Natuurtoets niet aan de orde.

Het plangebied is evenmin onderdeel van een gebied dat onder de Natuurbeschermingswet 1998 valt. In de omgeving zijn wel de Natura2000-gebieden 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen' en 'Langstraat' aanwezig. Gezien de afstand tot deze gebieden, de uitgangssituatie in het plangebied en de ligging in bestaand stedelijk gebied, alsmede de aard en schaal van de ruimtelijke ontwikkeling zijn negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de soorten en habitats, waarvoor het Natura2000-gebied als zodanig is aangewezen, op voorhand uit te sluiten. Er is geen sprake van externe werking.

## **4.10 Cultuurhistorie en archeologie**

### **4.10.1 Kader**

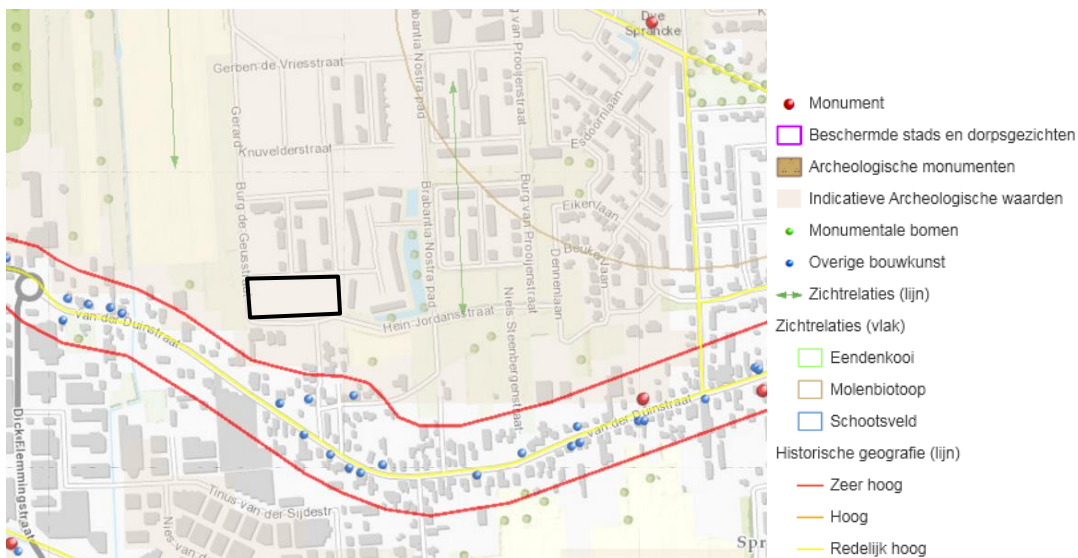
Een aantal beleidsstukken en nota's geeft richtlijnen en kaders voor de inrichting van gebieden in relatie tot cultuurhistorie en archeologie. Te noemen zijn de Erfgoedwet, provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) en de Visie Erfgoed en Ruimte.

### **4.10.2 Afweging en conclusie**

#### ***Cultuurhistorie***

Op basis van de CHW-kaart is beoordeeld of er cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn binnen het plangebied. De uitsnede van de CHW-kaart wijst uit dat er binnen het plangebied geen cultuurhistorische waardevolle objecten en/of structuren aanwezig zijn. Wel is de molen 'Dye Sprancke', ten noordoosten van het plangebied, aangeduid als monument. Het plangebied ligt echter ruim buiten de molenbeschermingszone. Derhalve gelden er geen belemmeringen in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

Tot slot zijn in de Cultuurhistorische Waardenkaart de zichtlijnen van de Oudestraat richting de Van der Duinstraat aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Om deze zichtlijn te waarborgen is in het stedenbouwkundig plan een brede groenstrook voorzien, ten oosten van het plangebied (aan weerszijden van het Brabantia Nostrapad). Daarmee zijn de zichtlijnen voldoende gewaarborgd. Derhalve gelden er vanuit cultuurhistorisch oogpunt geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.



*Afbeelding 4.5: uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant*

## Archeologie

In het kader van de voorbereiding en ontwikkeling van Landgoed Driessen is archeologisch onderzoek<sup>9</sup> uitgevoerd. Het gebied ten zuiden van de Oudestraat tot aan de bebouwingsgrens met Sprang-Capelle had aanvankelijk een middelhoge tot hoge archeologische verwachting. Gelet op deze verwachtingswaarde is in 2003 nader onderzoek verricht voor het zuidelijk deel van Landgoed Driessen, waaronder ook ter plaatse van het plangebied. De conclusies uit het vervolgonderzoek geven aan dat er geen vindplaatsen en/of archeologische terreinen bekend zijn. Uit het bureau- en veldonderzoek blijkt dat het gebied een lage (tot zeer lage) archeologische verwachtingswaarde heeft. Verder onderzoek in het kader van de voorliggende ontwikkeling wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Gelet op de lage verwachtingswaarden worden met voorgestane ontwikkeling de archeologische waarden niet (onevenredig) geschaad.

Wel blijft te allen tijde de algemene meldingsplicht bij het aantreffen van oudheden van toepassing. Op basis van de Erfgoedwet (artikel 5.10 lid 1) moet een persoon die, anders dan bij het doen van archeologisch onderzoek, iets vindt waarvan hij/zij weet of moet vermoeden dat het een (on)roerend monument betreft dit zo snel mogelijk melden bij het bevoegd gezag. De gemeente (het bevoegd gezag) zal vervolgens bepalen of nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Indien dit het geval is dient de ontwikkelaar hiervoor tijd en ruimte te bieden. Indien er geen melding wordt gedaan van het aantreffen van oudheden is er sprake van een strafbaar feit.

#### 4.11 Duurzaamheid

Bij nieuwbouw verdient het aanbeveling zoveel mogelijk rekening te houden met duurzaamheidsaspecten zoals duurzaam bouwen, duurzame energievoorzieningen, bevordering van fietsverkeer en openbaar vervoer, duurzaam ruimtegebruik en dergelijke. Aan deze aspecten wordt bij de voorliggende ontwikkeling zoveel mogelijk invulling gegeven.

<sup>9</sup> Aanvullende Archeologische Inventarisatie, BAAC, rapportnr.: 03.108, d.d. december 2003

## 4.12 Verkeer en parkeren

### **Verkeer**

Om inzicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling, die met dit uitwerkingsplan wordt gefaciliteerd, moet de verkeersaantrekkende werking worden bepaald. Daarvoor is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van een gemiddelde weekdag.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in acht vrijstaande woningen en acht twee-aaneengebouwde woningen. Op grond van de CROW-richtlijnen geldt voor twee-onder-een-kapwoningen een verkeersgeneratie van 8,2 motorvoertuigbewegingen per woning<sup>10</sup>. Voor vrijstaande woningen bedraagt de verkeersgeneratie 8,6 motorvoertuigbewegingen per woning<sup>9</sup>. Gelet hierop leidt de voorgenomen ontwikkeling tot 134 extra motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag. Verkeer wordt via de Mgr. Bekkersstraat en Burgemeester de Geusstraat richting Oudestraat en verder afgewikkeld, zoals in het bestemmingsplan Driessen is voorzien. Omdat het slechts een beperkte toename betreft en de voorgenoemde wegen voldoende capaciteit hebben om deze toename op te vangen, leidt de beoogde ontwikkeling niet tot een onacceptabele verkeerstoename. De voorliggende ontwikkeling is bovendien reeds voorzien in het bestemmingsplan 'Driessen', waarin geanticipeerd is op een verkeerstoename.

### **Parkeren**

Parkeren wordt deels voorzien op eigen terrein, waarbij aan de voorzijde van de woningen één parkeerplaats per woning wordt voorzien. De overige parkeerbehoefte wordt opgevangen in de openbare ruimte. Langs de Mgr. Bekkersstraat en Burgemeester de Geusstraat worden langsparkeerplaatsen aangelegd. In totaal worden er 16 parkeerplaatsen in de openbare ruimte voorzien en 16 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dat betekent dat het totale aantal parkeerplaatsen in het plangebied 32 bedraagt.

### *Parkeernormen*

Ter waarborging van voldoende parkeervoorzieningen bij nieuwbouw projecten is de 'Nota parkeernormen Waalwijk 2015' vastgesteld, die op 9 december 2015 in werking is getreden. In deze nota is per woningtypering een parkeernorm opgenomen. In de parkeernormennota is een voor de gehele gemeente toepasbare parkeernormensystematiek opgenomen. De parkeernormen die zijn opgenomen in deze Nota parkeernormen zijn leidend voor de bepaling van de parkeernorm van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Voor vrijstaande en twee-onder-een-kap koopwoningen geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Gelet hierop bedraagt de totale parkeerbehoefte ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling 32 parkeerplaatsen. Omdat in het voorliggende plangebied 32 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, wordt voorzien in de benodigde parkeerbehoefte. Om de aanleg en instandhouding van de benodigde parkeervoorzieningen te waarborgen is een regeling in de regels van het uitwerkingsplan opgenomen.

---

<sup>10</sup> Er van uitgaande dat de ontwikkeling is gelegen in de rest van de bebouwde kom, in een weinig stedelijk gebied.

#### **4.13 Overige aspecten**

In het plangebied 'De Bibliotheek, Fase 16, De Onderkast west' spelen overige aspecten (zoals waterleidingen, rioolleidingen, beschermingszones, hoogspanningsverbindingen) geen rol.

## **5 Uitvoerbaarheid**

### **5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

In het kader van het bestemmingsplan 'Driessen' is stilgestaan bij overlegreacties en zienswijzen. Ten aanzien van het voorliggende deelgebied van bestemmingsplan 'Driessen' zijn destijds geen zienswijzen binnengekomen. Het uitwerkingsplan past binnen het bestemmingsplan.

Evenwel heeft het uitwerkingsplan conform het gestelde in hoofdstuk 3 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage worden gelegd. Er zijn binnen de gestelde termijn geen zienswijzen ontvangen.

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

### **5.2 Economische uitvoerbaarheid**

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de toelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is tussen de gemeente Waalwijk en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

Gezien het voorgaande wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

**Bijlagen bij de toelichting**



**Bijlage 1:**  
Bestemming 'Wonen – Uit te werken' uit het  
bestemmingsplan 'Driessen'



## **Artikel 18 Wonen - Uit te werken**

### **18.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Wonen - Uit te werken aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden;
- b. maatschappelijke doeleinden, waaronder begrepen educatieve, religieuze, medische, sociale, culturele doeleinden, voorzieningen voor sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang en bejaarden;
- c. kantoren, waaronder begrepen banken en aanverwante voorzieningen;
- d. detailhandels-, dienstverlenende en horecabedrijven;
- e. bedrijven;
- f. groen- en plantsoenvoorzieningen, recreatieve terreinen, zoals speel- en ligweiden;
- g. verkeersdoeleinden, waaronder begrepen rijwegen, woonstraten en woonerven, voet- en fietspaden, parkeergelegenheden, autowasvoorzieningen, bermen en andere verkeersvoorzieningen, met uitsluiting van servicestations voor motorvoertuigen en verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- h. nutsvoorzieningen, waaronder begrepen transformatorgebouwtjes, gemaalgebouwen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations ten behoeve van het woongebied;
- i. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en de waterinfiltratie;
- j. behoud en/of ontwikkeling van landschaps- en natuurelementen al dan niet in samenhang met de onder f en i bedoelde functies;

en overige tot een woonwijk behorende voorzieningen, met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken. alsmede

- k. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde', het behouden, versterken en/of herstellen van de cultuurhistorische waarden samenhangend met de aanwezige molen.

### **18.2 Uitwerkingsregels**

#### *18.2.1 Administratieve regels*

#### **a Algemeen**

Burgemeester en wethouders dienen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de in lid 18.1 bedoelde bestemming uit te werken met inachtneming van de volgende regels.

#### **b Bouwverbod**

Het oprichten van bouwwerken binnen de bestemming dient te geschieden overeenkomstig een door burgemeester en wethouders vastgestelde uitwerking van het bestemmingsplan dat rechtskracht heeft gekregen. Zolang en voor zover de uitwerking nog geen rechtskracht heeft verkregen is het verboden bouwwerken op te richten.

#### **c Procedurele bepalingen**

Binnen de bestemming wordt een aantal deelgebieden onderscheiden. Alvorens tot uitwerking van de bestemming, deelgebied of een gedeelte daarvan over te gaan zal door burgemeester en wethouders een "Nota van uitgangspunten ten behoeve van de uitwerking" worden opgesteld. Hierbij geldt dat:

- a. de nota onder meer betrekking zal hebben op:
  1. de actuele woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin;
  2. de te realiseren maatvoering van gebouwen (aantal lagen, goothoogten, hoogten, bouwvormen (dakhellingen/dakopbouwen) op hoofdlijnen;
  3. de gewenste beeldkwaliteit van de te realiseren bebouwing;

4. de (beeld)kwaliteit van de te realiseren openbare ruimten;
5. beleidsaspecten met betrekking tot duurzaam bouwen;
- b. ten aanzien van de beeldkwaliteit enerzijds gestreefd wordt naar een variatie in bebouwing tussen de onderscheiden deelgebieden en anderszins naar een (steden)bouwkundige eenheid binnen in bovengenoemde nota nader aan te geven architecten-taakgebieden;
- c. de bedoelde nota ter kennisneming zal worden aangeboden aan de functionele raadscommissie(s).

#### *18.2.2 Programmatische aspecten*

##### **a Ten aanzien van de woningen**

1. Binnen de bestemming wordt uitgegaan van een dichtheid van 25 tot 30 woningen per hectare waarbij ten minste 1600 en ten hoogste 2200 woningen gerealiseerd mogen worden binnen het totale plangebied van onderhavig bestemmingsplan.
2. Voor de verhouding van de te bouwen woningen wordt gestreefd naar het aanhouden van de volgende differentiatie:
  - a. 70% "vrije markt";
  - b. 30% "sociale sector".

Bij de fasegewijze realisatie van het plan zal periodiek onderzoek worden gedaan naar de actuele woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin.

##### **b Ten aanzien van detailhandel, dienstverlening en/of horecabedrijven**

1. Het totaal aantal m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlak (b.v.o.) ten behoeve van detailhandels-/dienstverlenende en horecabedrijven mag niet meer bedragen dan 3000 m<sup>2</sup>.
2. Bij de realisatie van het plan zal daarbij de volgende verdeling worden aangehouden:
  - a. detailhandelsbedrijven maximaal: 2500 m<sup>2</sup> b.v.o.;
  - b. horecabedrijven: maximaal 500 m<sup>2</sup> b.v.o..
3. Bij de vestiging van detailhandelsbedrijven wordt uitgegaan van één vestiging met een bedrijfsploeroppervlakte van ten hoogste 1500 m<sup>2</sup> ten behoeve van een supermarkt, en voor het overige van meer kleinschalige vestigingen met een bedrijfsploeroppervlakte van ten hoogste 250 m<sup>2</sup> per vestiging;
4. Bij de vestiging van de dienstverlenende en horecabedrijven wordt uitgegaan van een bedrijfsploeroppervlakte van ten hoogste 250 m<sup>2</sup> per vestiging.

Alvorens tot uitwerking van bestemmingen ten behoeve van bovenbedoelde functies over te gaan doen burgemeester en wethouders onderzoek naar de gewenste situering van deze voorzieningen, waarbij mede gelet wordt op de bestaande voorzieningenstructuur in Sprang/Vrijhoeve en de verkeersaspecten.

##### **c Ten aanzien van overige bedrijfsdoeleinden**

1. Het totaal aantal m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlak voor (niet-woninggebonden) kantoren en praktijkruimten mag ten hoogste 1500 m<sup>2</sup> bedragen; de bruto-vloeroppervlakte per vestiging mag ten hoogste 500 m<sup>2</sup> bedragen.
2. Ten aanzien van het vestigingsbeleid ligt de nadruk op kantoren/praktijkruimten gericht op persoonlijke en zakelijke dienstverlening en praktijkruimten met een lokaal verzorgend karakter.
3. De onder 1 en 2 genoemde functies mogen, voor zover kan worden voldaan aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen worden gecombineerd met woonfuncties (combikavels).
4. Binnen de bedrijfsbestemmingen geen detailhandelsbedrijven zijn toegestaan. Dit verbod geldt niet voor detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt voor zover zulks een ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering vormt.
5. Door burgemeester en wethouders kan, na een door hen verleende afwijking, medewerking

worden verleend aan het bouwen/gebruik van een gedeelte van de bedrijfsruimte voor showroom en/of detailhandelsactiviteiten, indien de vestiging geen onevenredige afbreuk doet aan de distributie-structuur binnen de gemeente en de (verkoop-)vloeroppervlakte niet meer dan 75% van de bruto-vloeroppervlakte bedraagt zulks tot een maximum van 50 m<sup>2</sup> en de detailhandelsactiviteiten direct verband houden met de aard van de ter plaatse uitgevoerde bedrijfsactiviteit.

**d Ten aanzien van maatschappelijke doeleinden**

Binnen de bestemming maatschappelijke voorzieningen mogen worden gerealiseerd;

**e Ten aanzien van recreatieve terreinen en groenvoorzieningen**

1. Als terreinoppervlak zal ten minste 5% van het bestemmingsoppervlak worden aangewezen voor recreatieve terreinen en groenvoorzieningen.
2. Bij de realisering zal van de recreatieve terreinen en groenvoorzieningen binnen deze bestemming zal rekening dienen te worden gehouden met de verschillende leeftijdscategorieën en de afstanden van de voorzieningen tot de woningen.

**f Ten aanzien van water /infiltratievoorzieningen**

Als terreinoppervlak zal ten minste 3% van het bestemmingsoppervlak worden aangewezen ten behoeve van water/infiltratievoorzieningen, hierbij geldt een retentieopgave van T=100.

**g Ten aanzien van parkeervoorzieningen**

1. Bij de realisering van woningen dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen. Bij de realisering van het plan zal een nadere nuancering van de parkeernorm voor het parkeren binnen het openbaar gebied plaatsvinden, waarbij, afhankelijk van de woningcategorie/differentiatie, parkeergelegenheid op het woonperceel en/of te realiseren gemeenschappelijke parkeervoorzieningen, de norm voor het parkeren kan worden aangepast.
2. Bij de realisering van detailhandels- en dienstverlenende voorzieningen, horecavoorzieningen, kantoren, praktijkruimten en/of maatschappelijke voorzieningen dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

*18.2.3 Inrichting*

**a Stedenbouwkundige hoofdstructuur**

Bij de opzet van het plan wordt uitgegaan van een aantal deelgebieden. De deelgebieden worden begrensd door onder meer:

- openbare ruimten en/of;
- structuurversterkende onderdelen.

Binnen de bestemming worden de volgende deelgebieden onderscheiden:

1. De Driesser Velden;
2. De Villa;
3. De Bibliotheek;
4. Achter de Hoven;
5. Het Koetshuis;
6. Lommerrijk.

Op onderstaande afbeelding is de plaatsbepaling van de deelgebieden weergegeven.



*Afbeelding 1 - Deelgebieden met nummering zoals boven aangegeven*

## **b Stedenbouwkundige uitwerking**

Verdere uitwerking van de stedenbouwkundige hoofdstructuur vindt plaats in de voor de deelgebieden of onderdelen daarvan op te stellen "Nota van uitgangspunten".

## **c Hoofdverkeersstructuur**

### **1. Autoverkeer**

- a. Ongeveer ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - autoverkeerontsluiting' zullen verkeersontsluitingen voor auto's ten behoeve van de aangrenzende woongebieden worden gerealiseerd.
- b. De onder a bedoelde wegen zullen worden aangemerkt als 30 km/u-zone als bedoeld in het Wegenverkeersreglement.

### **2. Langzaam verkeer**

- a. Ongeveer ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietspad' of 'specifieke vorm van verkeer - voetgangersgebied' zullen fiets- of voetgangersroutes worden gerealiseerd.
- b. Voor de onder a bedoelde langzaamverkeersroutes dient te worden uitgegaan van een inrichting welke recht doet aan de verkeersveiligheid en de sociale veiligheid.

In een aantal situaties worden de langzaamverkeersroutes gecombineerd met wegen met een ontsluitings- of verblijfsfunctie.

### **3. Openbaar vervoer**

Ongeveer ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - busbaan' zal in de verkeersopzet rekening worden gehouden met de aanleg van toekomstig openbaar vervoer.

#### **d Groen- en waterstructuur**

1. Ongeveer ter plaatse van de aanduiding 'groen' zullen (openbare) groenvoorzieningen worden gerealiseerd.
2. Ongeveer ter plaatse van de aanduiding 'water' zullen de gronden mede worden ingericht ten behoeve van waterberging, rietoevers en oeverzones.
3. Voor de in het plan te realiseren watergangen wordt, naast de waterstaatkundige functie, gestreefd naar een inrichting welke een bijdrage vormt voor recreatieve functies in het plangebied.

#### **e Natuur- en landschapselementen**

Binnen de bestemming is het beleid gericht op het behoud, de versterking en/of de aanleg van natuur- en landschapselementen, waarbij:

1. Ongeveer ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - wadi' zullen infiltratievoorzieningen worden gerealiseerd.
2. Ongeveer ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel' zullen bestaande boomsingels worden gehandhaafd en/of nieuwe boomsingels worden aangelegd.

#### *18.2.4 Overige aspecten*

#### **a Bebouwing**

Voor het woongebied geldt, in aanvulling op het voorgaande, dat zowel eengezinswoningen als gestapelde woningen mogen worden gebouwd;

#### **b Molen**

Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische - waarde' is het beleid gericht op het behoud en planologische inpassing van de bestaande molen.

### **18.3 Bouwregels**

Op de in lid 18.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. ten aanzien van de woningen:
  1. voor de eengezinswoningen ten hoogste 3 lagen, al dan niet met kap, tot een hoogte van ten hoogste 13 m;
  2. voor de gestapelde woningen de hoogte ten hoogste 6 lagen, al dan niet met kap, tot een hoogte van ten hoogste 18 m;
- b. ten aanzien van maatschappelijke doeleinden:
  1. voor de maatschappelijke doeleinden de hoogte ten hoogste 15 m mag bedragen;
  2. indien de maatschappelijke doeleinden worden gecombineerd met woningen de hoogte ten hoogste 20 m mag bedragen;
- c. ten aanzien van centrumvoorzieningen
  1. voor de centrumvoorzieningen (detailhandels-, dienstverlenende en horecabedrijven) de hoogte ten hoogste 8 m mag bedragen;
  2. indien de woningen worden gebouwd in combinatie met andere functies mag de toegestane hoogte van de onderscheiden functies worden opgeteld, tot een hoogte van ten hoogste 20 m;
- d. ten aanzien van kantoren
  1. voor kantoren de hoogte ten hoogste 8 m mag bedragen;
  2. indien de kantoren worden gebouwd in combinatie met woningen de hoogte ten hoogste 15 m mag bedragen;
- e. In plaats van een kap mag ook een toplaag/substituutkap worden gebouwd over ten hoogste 70 % van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag;

- f. de hoogte van (openbare) nutsvoorzieningen ten hoogste 6 m mag bedragen;
- g. ten aanzien van cultuurhistorische waarden:  
binnen de op de verbeelding aangegeven zone cultuurhistorische waarden mogen geen nieuwe hogere bouwwerken worden opgericht hoger dan 3 m.

#### **18.4 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in 18.3 voor:

- a. het bouwen van een extra bouwlagen al dan niet met kap, indien:
  - 1. zulks geen onevenredige afbreuk doet aan de gewenste (steden)bouwkundige hoofdstructuur.
- b. het bouwen van twee extra bouwlagen al dan niet met kap, indien:
  - 1. zulks wenselijk is voor de realisatie van (steden)bouwkundige accenten;
  - 2. zulks geen onevenredige afbreuk doet aan de gewenste (steden)bouwkundige hoofdstructuur.
- c. de bouw van hogere bouwwerken als bedoeld in 18.3 lid g indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de windvang van de molen.

#### **18.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

##### *18.5.1 Verbod*

Het is verboden op of boven de in 18.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel' en de aanduiding 'groen':
  - 1. het afgraven, verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem met meer dan 0,5 m;
  - 2. het aanleggen van ondergrondse transport- of telecommunicatieleidingen;
  - 3. het diepwoelen of diepploegen van de bodem of het uitvoeren van grondwerken (dieper dan 0,5 m);
  - 4. het graven of dempen van sloten;
  - 5. het aanleggen, verbreden of verharderen van paden/wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
  - 6. het verwijderen van houtgewas en het vellen of rooien van houtopstanden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - wadi':
  - 1. het afgraven, verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem met meer dan 0,5 m;
  - 2. het aanleggen van ondergrondse transport- of telecommunicatieleidingen;
  - 3. het diepwoelen of diepploegen van de bodem of het uitvoeren van grondwerken (dieper dan 0,5 m);
  - 4. het graven of dempen van sloten/watergangen;
  - 5. het aanleggen, verbreden of verharderen van paden/wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - oeverzone':
  - 1. het dempen of het wijzigen van het profiel van de oeverzone anders dan het aangegeven Inrichtingsprofiel;
  - 2. het aanleggen van oeverbeschoeiingen;
  - 3. het aanleggen van steigers en vlonders voor zover geen bouwwerken zijnde;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - zone rietoever':
  - 1. het verwijderen van de natuurlijke vegetatie;

2. het dempen of het wijzigen van het profiel van de zone rietoevers anders dan het aangegeven Inrichtingsprofiel;
3. het aanleggen van oeverbeschoeiingen;

#### *18.5.2 Uitzonderingen*

- a. Het verbod als bedoeld in 18.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
  1. van geringe omvang en uit planologisch oogpunt van ondergeschikt belang gericht op en noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden of de instandhouding van het gebied;
  2. werken en/of werkzaamheden welke worden uitgevoerd in een beschermd natuurmonument in de zin van de Natuurbeschermingswet en handelingen opleveren waarvoor ingevolge artikel 12 van die Wet een vergunning van de Minister bedoeld in de genoemde wet is vereist, dan wel handelingen welke zijn voorzien in een beheerplan als bedoeld in artikel 14 van die Wet.
- b. Het verbod als bedoeld in 18.5.1 is tevens niet van toepassing voor:
  1. het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden in het kader van de aanleg van een wadi;
  2. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ten behoeve van een fietspad ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietspad'.

#### *18.5.3 Toelaatbaarheid*

De in lid 18.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct of indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke en/natuurwetenschappelijke waarde van de gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet in onevenredige mate worden evrkleind en indien een afweging van de in het geding zijnde belangen waaronder begrepen het agrarisch belang, tot uitkomst heeft, dat een omgevingsvergunning niet kan worden geweigerd;



**REGELS**



**De Bibliotheek, Fase 16, De Onderkast west**

## Inhoudsopgave

|                                                                                    |           |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Regels</b>                                                                      | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS</b>                                               | <b>5</b>  |
| Artikel 1 Van toepassing verklaring                                                | 5         |
| Artikel 2 Begrippen                                                                | 6         |
| Artikel 3 Wijze van meten                                                          | 12        |
| <b>Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS</b>                                               | <b>15</b> |
| Artikel 4 Groen                                                                    | 15        |
| Artikel 5 Verkeer – Verblijfsgebied                                                | 17        |
| Artikel 6 Wonen                                                                    | 19        |
| <b>Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS</b>                                                 | <b>25</b> |
| Artikel 7 Algemene bouwregels                                                      | 25        |
| <b>Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>                                        | <b>26</b> |
| Artikel 8 Slotregel                                                                | 26        |
| <b>Bijlagen bij de regels</b>                                                      | <b>27</b> |
| <b>Bijlage 1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten</b>                           | <b>29</b> |
| <b>Bijlage 2 Uittreksel van de regels behorende bij bestemmingsplan 'Driessen'</b> | <b>30</b> |

# Regels



## **Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS**

### **Artikel 1 Van toepassing verklaring**

Op dit uitwerkingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan "Driessen", vastgesteld op 14 juni 2013 door de gemeenteraad van Waalwijk, van toepassing, voor zover in de regels van dit uitwerkingsplan niet anders is bepaald en met dien verstande dat in geval van discrepantie tussen de regels van het bestemmingsplan "Driessen" en het uitwerkingsplan, de regels van het uitwerkingsplan van toepassing zijn.

## **Artikel 2      Begrippen**

### **2.1      plan:**

het bestemmingsplan "Driessen" uitwerkingsplan "De Bibliotheek, Fase 16, De Onderkast west" met identificatienummer NL.IMRO.0867.BPUWWBibfase16-ON01 van de gemeente Waalwijk.

### **2.2      uitwerkingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

### **2.3      aangebouwd bijbehorend bouwwerk:**

bijbehorend bouwwerk dat met de hoofdmassa verbonden is;

### **2.4      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;

### **2.5      achterkant:**

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

### **2.6      bebouwingsgebied:**

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk 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;

### **2.7      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;

### **2.8      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 bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend. Degene die de bedrijfsmatige activiteiten uitvoert, is tevens de gebruiker van de (bedrijfs)woning;

## **2.9 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;

## **2.10 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;

## **2.11 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 peilen zolder;

## **2.12 bouwvlak:**

een op de verbeelding aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop hoofdmassa's zijn toegelaten;

## **2.13 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

## **2.14 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;

## **2.15 daknok:**

hoogste punt van een schuin dak;

## **2.16 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;

## **2.17 dakvoet:**

laagste punt van een schuin dak;

## **2.18 dienstverlening:**

- c. 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;
- d. de 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;

#### **2.19 eerste bouwlaag:**

de bouwlaag op de begane grond;

#### **2.20 gevellijn:**

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

#### **2.21 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;

#### **2.22 hoofdmassa:**

het hoofdgebouw exclusief architectonisch ondergeschikte delen die door de uiterlijke verschijningsvorm, onderscheiden kunnen worden van dit hoofdgebouw;

#### **2.23 ondergronds bouwen:**

bouwen onder peil;

#### **2.24 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;

#### **2.25 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;

#### **2.26 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;

#### **2.27 twee-aaneengebouwde hoofdmassa:**

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

#### **2.28 voorkant (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;

#### **2.29 vrijstaand bijbehorend bouwwerk:**

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

**2.30 vrijstaande hoofdmassa:**

hoofdmassa welke vrij van de zijdelingse perceelsgrenzen staat;

**2.31 zijkant (hoofdmassa):**

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

**2.32 kruisingsvlak**

het gemeenschappelijk vlak, door de elkaar kruisende openbare wegen gevormd.

## **Artikel 3      Wijze van meten**

### **3.1      afstand tot de bestemmingsgrens**

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

### **3.2      afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens**

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

### **3.3      afstand tussen gebouwen op hetzelfde bouwperceel**

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;

### **3.4      breedte bouwperceel**

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

### **3.5      breedte, diepte, oppervlakte van een bouwwerk**

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

### **3.6      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;

### **3.7      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;

### **3.8      dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **3.9      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;

### **3.10 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;

### **3.11 hoogte bouwlaag**

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

### **3.12 (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;

### **3.13 inhoud van een bouwwerk**

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

### **3.14 nokhoogte van een bouwwerk**

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

### **3.15 verticale diepte**

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

### **3.16 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 4 Groen

#### 4.1 Bestemmingsomschrijving

##### 4.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- met de, ondergeschikt aan de bestemming, bijbehorende:
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken en geluidwerende voorzieningen
- c. erven en verhardingen
- d. ontsluitingswegen en –paden ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;
- e. wandel- en fietspaden;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen

#### 4.2 Bouwregels

##### 4.2.1 Bouwen van gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

##### 4.2.2 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- b. de verticale diepte mag maximaal 3,5 m bedragen.

#### 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 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.

#### 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 een seksinrichting;

c. gronden ten behoeve van parkeren.

## **Artikel 5      Verkeer – Verblijfsgebied**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

#### *5.1.1    Algemeen*

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

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

met aan lid a tot en met e ondergeschikte:

- f. tuinen;
- g. bergbezinkvoorzieningen;

met de bij lid a tot en met e behorende:

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

### **5.2      Bouwregels**

#### *5.2.1    Bouwen van gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### *5.2.2    Bouwen van 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 mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

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

#### **5.4 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. 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 6 Wonen

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

#### 6.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. hoofdmassa's voor woningen met een maximum aantal woningen per bestemmingsvlak zoals aangeduid;
- b. beroepsmatige activiteiten en bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van dienstverlening, op een maximum van 30 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak van de hoofdmassa per woning;

met de daarbij behorende:

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

en met dien verstande dat:

- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeren 1' ten minste één parkeerplaats per woning.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Hoofdmassa

Voor het bouwen van de hoofdmassa gelden de volgende regels:

- a. als hoofdmassa mogen uitsluitend de volgende typen worden gebouwd:
  - 1. vrijstaande hoofdmassa's ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
  - 2. twee-aaneengebouwde en/of vrijstaande hoofdmassa's ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
- b. de hoofdmassa mag uitsluitend in en/of achter het figuur 'gevellijn' worden gebouwd, waarbij de voorkant van de hoofdmassa minimaal voor 50% in de gevellijn moet worden gebouwd welke gerelateerd is aan de voorkant hoofdmassa;
- c. 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 aan één zijde 3 m;
  - 3. indien de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering' is opgenomen, mag de afstand van de hoofdmassa tot de zijdelingse perceelsgrens van het bouwperceel aan één zijde minder dan 3 m bedragen;
- d. de diepte van de hoofdmassa mag maximaal bedragen:
  - 1. bij een vrijstaande hoofdmassa 14 m;
  - 2. bij een twee-aaneengebouwde hoofdmassa 12 m;
- e. 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 onder c van dit artikel, aan beide zijden gezamenlijk in gelijke mate toeneemt met de grotere breedte van de woning;
2. bij een twee-aaneengebouwde hoofdmassa 10 m;
- f. de goot- en bouwhoogte van de hoofdmassa mag niet meer bedragen dan de hoogte zoals is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- g. de dakhelling van de hoofdmassa vanaf de goothoogte mag niet meer bedragen dan 60 graden;
- h. dakkapellen zijn toegestaan mits voldaan wordt aan het volgende:
  1. de onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
  2. de bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok;
  3. de zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak;
  4. in afwijking van lid 2 mag, indien de voorkant van de dakkapel gelijk ligt met de gevel waarin de dakkapel gebouwd wordt, de breedte maximaal 30% bedragen van de voorkant waarin de dakkapel gebouwd wordt;
- i. dakopbouwen zijn toegestaan mits:
  1. voldaan wordt aan de maximaal voorgeschreven bouwhoogte;
  2. de afstand van de voorkant van de dakopbouw tot de voorkant van de gevel waarin de dakopbouw gebouwd wordt minimaal 1 m bedraagt.

#### 6.2.2 *Bijbehorende bouwwerken*

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

- a. bijbehorende bouwwerken, dienen achter de gevellijn en in het bebouwingsgebied te worden geplaatst;
- b. 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;
- c. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied hoofdmassa, waar geen hoofdmassa aanwezig is, bedraagt maximaal de volledige oppervlakte van het bebouwingsgebied hoofdmassa;
- d. 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 m<sup>2</sup>: 50% van het bebouwingsgebied;
  2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m<sup>2</sup> en kleiner dan of gelijk aan 300 m<sup>2</sup>: 50 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m<sup>2</sup>;
  3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m<sup>2</sup>: 90 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m<sup>2</sup>, tot een maximum van in totaal 200 m<sup>2</sup>;

verminderd met de oppervlakte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken zoals bedoeld onder lid h en vermeerderd met de oppervlakte van aangebouwde bijbehorende

bouwwerken zoals bedoeld in lid i.

- e. in het bebouwingsgebied van de 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 artikel 6.2.1 lid f;
  - 2. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal de toegestane bouwhoogte van de hoofdmassa bedragen zoals bepaald in artikel 6.2.1 lid f;
  - 3. de dakhelling mag maximaal gelijk zijn aan de dakhelling van het dakvlak van de hoofdmassa waaraan wordt gebouwd;
- f. 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 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 bijbehorend 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;
- g. in afwijking van lid a mogen bijbehorende bouwwerken buiten het bebouwingsgebied en/of vóór het figuur 'gevellijn' worden gebouwd aan de zijkant van de hoofdmassa waarbij:
  - 1. de afstand tot (het verlengde van) de gevellijn van de voorkant van de hoofdmassa tenminste 1 meter bedraagt;
  - 2. de afstand tot het kruisingsvlak tenminste 5 meter bedraagt;
  - 3. voldaan wordt aan de maatvoering van het bepaalde in lid b tot en met f;
- h. in afwijking van lid a en lid g mogen aangebouwde bijbehorende bouwwerken vóór het figuur 'gevellijn' worden gebouwd aan de voorkant van de hoofdmassa en/of aan de zijkant van de hoofdmassa waarbij:
  - 1. per gevel maximaal één aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag worden gebouwd;
  - 2. de maximale breedte maximaal  $\frac{3}{5}$  deel per gevel bedraagt met een maximum van 4 m, waarbij maximaal 1 m niet direct aan de hoofdmassa grenst;
  - 3. in aanvulling op lid 1 en 2 per gevel één overkapping met een open constructie mag worden gebouwd met een maximale breedte van 2 m;
  - 4. de diepte maximaal 1 m is;
  - 5. 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.
- i. dakkapellen zijn toegestaan mits voldaan wordt aan het volgende:
  - 1. voorzien van een plat dak;
  - 2. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m;
  - 3. de onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
  - 4. de bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok;

5. de zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak;
6. maximaal één dakkapel per bijbehorend bouwwerk met een maximale breedte van 30% van de gevelbreedte van de zijde waarop de dakkapel is georiënteerd.

### *6.2.3 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 2,2 m bedragen;
- b. op de gronden vóór de gevellijn mag de hoogte maximaal 1 m bedragen;
- c. in afwijking van lid b mag op de gronden aan de zijkant hoofdmassa vóór het figuur '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.

### *6.2.4 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 artikel 6.2.1 en 6.2.2;
- c. de verticale diepte van het ondergrondse bouwwerk mag maximaal 3,5 m bedragen.

## **6.3 Nadere eisen**

Het college van Waalwijk kan nadere eisen stellen aan bebouwing (plaats en afmetingen) en parkeergelegenheid (aanleg en omvang), ten behoeve van:

- d. een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige waarden van de omgeving;
- e. 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;
- f. het bevorderen van de verkeers-, sociale en brandveiligheid.

## **6.4 Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 6.2.1 lid c voor het toestaan van een kortere afstand van de hoofdmassa tot de zijdelingse perceelsgrens, mits:
  1. in de bestaande situatie sprake is van een kortere afstand tot de perceelsgrens dan is toegestaan, te meten vanaf de voorkant en aanwezig over minimaal 50% van de diepte van de hoofdmassa;
  2. door de afwijking geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;

## **6.5 Specifieke gebruiksregels**

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 m<sup>2</sup> van het bruto-vloeroppervlak;
- b. vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van wonen;
- c. gronden ten behoeve van open opslag;
- d. gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. gronden en bouwwerken ten behoeve van bed & breakfast;
- f. gronden en bouwwerken ten behoeve van kamerbewoning voor meer dan 4 bewoners per woning.

#### *6.5.1 Strijdig gebruik*

#### *6.5.2 Parkeren*

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeren 1' ten minste één parkeerplaats per woning aangelegd en in stand gehouden dient te worden, waarbij de oppervlakte van de parkeerplaats ten minste 18 m<sup>2</sup> dient te bedragen

### **6.6 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *6.6.1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten*

Bij een omgevingsvergunning kan per woning worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.1 en 6.5 voor de uitoefening van:

- a. beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van dienstverlening op meer dan 30 m<sup>2</sup> 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:

- d. 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 m<sup>2</sup>;
- e. bedoeld gebruik geen onevenredige afbreuk doet aan het karakter van de omgeving, waarbij in ieder geval geldt dat:
  - 1. 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:
    - het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen betreft;
    - het geen inrichtingen betreft zoals bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI);
  - 2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
  - 3. het gebruik naar aard met het karakter van de omgeving in overeenstemming is;
- f. 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;
- g. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid;

- h. geen onaanvaardbare situatie ontstaat met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid;
- i. 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;

#### *6.6.2 Bed & breakfast*

Bij een omgevingsvergunning kan per woning worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.1 en 6.5 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 m<sup>2</sup>;
  - 2. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen maximaal 3 slaapkamers voor maximaal 6 gebruikers toegestaan 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;
- e. er geen onaanvaardbare situatie ontstaat met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid;

#### *6.6.3 Combinatie van activiteiten*

Bij een omgevingsvergunning kan per woning een combinatie gemaakt worden van de afwijkende gebruiksactiviteiten zoals genoemd in de artikelen 6.6.1 en 6.6.2, 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.

## **Hoofdstuk 3    ALGEMENE REGELS**

### **Artikel 7        Algemene bouwregels**

#### **7.1        Parkeren**

- a. Bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen Waalwijk 2015', die op 9 december 2015 in werking is getreden, of de rechtsopvolger daarvan.
- b. Van het bepaalde onder a. kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

## Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Driessen" uitwerkingsplan "De Bibliotheek, Fase 16, De Onderkast west".

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op [datum].

De Secretaris,  
J. Lagendijk

De Burgemeester,  
drs. A.M.P. Kleijngeld

## **Bijlagen bij de regels**



**Bijlage 1      Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten**



## Bijlage 1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten (bij wonen)

Bron: Bedrijven en milieuzonering (VNG maart 2009)

| SBI           | VOLGNR | OMSCHRIJVING                                                       | CAT |
|---------------|--------|--------------------------------------------------------------------|-----|
| 01            | -      | LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW                     |     |
| 0125          | 0      | Fokken en houden van overige dieren:                               |     |
| 0125          | 6      | - overige dieren                                                   | 2   |
| 0141.1        |        | hoveniersbedrijven                                                 | 1   |
| 15            | -      | VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN                      |     |
| 1581          | 0      | Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:                        |     |
| 1581          | 1      | - v.c. < 2500 kg meel/week                                         | 2   |
| 1593 t/m 1595 |        | Vervaardiging van wijn, cider e.d.                                 | 2   |
| 18            | -      | VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT             |     |
| 182           |        | Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)          | 2   |
| 20            | -      | HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D. |     |
| 205           |        | Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken                           | 2   |
| 22            | -      | UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA       |     |
| 2222.6        |        | Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen                          | 2   |
| 2223          | A      | Grafische afwerking                                                | 1   |
| 2223          | B      | Binderijen                                                         | 2   |
| 2224          |        | Grafische reproductie en zetten                                    | 2   |
| 2225          |        | Overige grafische activiteiten                                     | 2   |
| 223           |        | Reproductiebedrijven opgenomen media                               | 1   |
| 33            | -      | VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN   |     |
| 33            | A      | Fabrieken voor medische en optische apparaten en d.                | 2   |
| 36            | -      | VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.               |     |
| 362           |        | Fabricage van munten, sieraden e.d.                                | 2   |
| 363           |        | Muziekinstrumentenfabrieken                                        | 2   |
| 50            | -      | HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS  |     |
| 5020.4        | B      | Autobeklederijen                                                   | 1   |
| 51            | -      | GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING                                  |     |
| 5121          |        | Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders                           | 2   |
| 5122          |        | Grth in bloemen en planten                                         | 2   |
| 5125, 5131    |        | Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen      | 2   |
| 5132, 5133    |        | Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën     | 2   |
| 5134          |        | Grth in dranken                                                    | 2   |
| 5135          |        | Grth in tabaksprodukten                                            | 2   |
| 5136          |        | Grth in suiker, chocolade en suikerwerk                            | 2   |

|            |   |                                                               |   |
|------------|---|---------------------------------------------------------------|---|
| 5137       |   | Grth in koffie, thee, cacao en specerijen                     | 2 |
| 5138, 5139 |   | Grth in overige voedings- en genotmiddelen                    | 2 |
| 514        |   | Grth in overige consumentenartikelen                          | 2 |
| 5156       |   | Grth in overige intermediaire goederen                        | 2 |
| 5162       |   | Grth in machines en apparaten                                 | 2 |
| 517        |   | Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden    | 2 |
| 52         | - | DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN                |   |
| 527        |   | Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen) | 1 |
| 55         | - | LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING                   |   |
| 5552       |   | Cateringbedrijven                                             | 2 |
| 60         | - | VERVOER OVER LAND                                             |   |
| 6022       |   | Taxibedrijven, taxistandplaatsen                              | 2 |
| 61, 62     | - | VERVOER OVER WATER/DOOR DE LUCHT                              |   |
| 61, 62     | A | Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)                      | 1 |
| 63         | - | DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER                            |   |
| 633        |   | Reisorganisaties                                              | 1 |
| 64         | - | POST EN TELECOMMUNICATIE                                      |   |
| 641        |   | Post- en koiersdiensten                                       | 2 |
| 642        | A | Telecommunicatiebedrijven                                     | 1 |
| 642        | B | TV- en radiozendstations (zie ook tabel 2: zendinstallaties)  | 2 |
| 65, 66, 67 | - | FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN                  |   |
| 65, 66, 67 | A | Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen                        | 2 |
| 70         | - | VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED                       |   |
| 70         | A | Verhuur van en handel in onroerend goed                       | 1 |
| 71         | - | VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE<br>GOEDEREN   |   |
| 711        |   | Personenautoverhuurbedrijven                                  | 2 |
| 714        |   | Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.                | 2 |
| 72         | - | COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE                     |   |
| 72         | A | Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.       | 1 |
| 73         | - | SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK                                   |   |
| 731        |   | Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk            | 2 |
| 732        |   | Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek            | 1 |
| 74         | - | OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING                             |   |
| 7481.3     |   | Foto- en filmontwikkelcentrales                               | 2 |
| 92         | - | CULTUUR, SPORT EN RECREATIE                                   |   |
| 921, 922   |   | Studio's (film, TV, radio, geluid)                            | 2 |
| 9251, 9252 |   | Ateliers, e.d.                                                | 1 |
| 93         | - | OVERIGE DIENSTVERLENING                                       |   |
| 9301.3     | B | Wasserettes, wassalons                                        | 1 |
| 9302       |   | Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten                     | 1 |

**Bijlage 2      Uittreksel van de regels behorende bij bestemmingsplan 'Driessen'**



# HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 Begripsbepalingen

### 1.1 Plan:

Het bestemmingsplan Driessen van de gemeente Waalwijk.

### 1.2 Bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0867.BpWWDriessen-Va01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

### 1.3 Aanduiding:

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waaraan 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 Achtererfgebied

Erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op 1 m van de voorkant van het hoofdgebouw, of van de bouwgrens van het hoofdgebouw;

### 1.6 Afvalinzamelsysteem

Geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken/voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke, niet zijnde straatmeubilair;

### 1.7 Ambachtelijk/verzorgend bedrijf:

1. Een bedrijf voor de uitoefening van producerende en/of verzorgende ambachten, met uitzondering van detailhandelsambachten, garagebedrijven en andere autoverzorgende bedrijven, waar -voor een belangrijk deel in handwerk - goederen worden vervaardigd, verwerkt, bewerkt, geïnstalleerd of hersteld, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker en/of gebruiker en welke wordt gekenmerkt door hetgeen is vermeld onder 2.
2. Een bedrijf waarvan de uitoefening plaats heeft onder (één van) de volgende omstandigheden:
  - a. het productieproces, wordt grotendeels 'met de hand' of althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd of met behulp van werktuigen die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aangedreven, uitgevoerd;
  - b. voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt, zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid.

Bedrijven welke zich richten op persoonlijke of zakelijke dienstverlening, zoals kapsalons, wasserettes, kantoren al dan niet met baliefunctie worden hieronder niet begrepen;

### 1.8 Ander bouwwerk

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

## **1.9 Bedrijfsgebouw**

Een gebouw, dat blijkens zijn indeling en inrichting kennelijk is bestemd om te worden gebruikt als bedrijfsruimte;

### **1.10 Bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning**

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten -geen Dienstverlenend bedrijf zijnde (zie 1.31)- en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieu-planologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten 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;

### **1.11 Beroepsmatige activiteiten in of bij 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;

### **1.12 Bestaande bebouwing**

bebouwing aanwezig op de eerste dag van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan;

### **1.13 Bebouwing**

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

### **1.14 Bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak;

### **1.15 Besluit externe veiligheid inrichtingen:**

Het geldende besluit houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer;

### **1.16 Bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.17 Beperkt kwetsbare objecten:**

Onder beperkt kwetsbare objecten worden verstaan:

- verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
- dienst- bedrijfswoningen van derden;
- kantoorgebouwen en hotels met een b.v.o. van minder of gelijk aan 1.500 m<sup>2</sup> per object;
- restaurants voor zover hierin geen grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn;

### **1.18 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;

### **1.19 Bijgebouw**

Een bijbehorend bouwwerk bij een woning of een ander gebouw ten dienste van een groter genot van het gebruik van die woning of dat andere gebouw;

### **1.20 Bijzondere woonvorm**

Met een woning vergelijkbare huisvesting al dan niet met geheel of gedeeltelijke, zelfstandige wooneenheden, alsmede met gemeenschappelijke ruimten voor de in het gebouw aanwezige woningen en/of wooneenheden, zoals een gezinsvervangend tehuis, een woonzorgvoorziening en daarmee naar de aard vergelijkbare woonvoorzieningen;

### **1.21 Bouwen**

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

### **1.22 Bouwgrens**

De grens van een bouwvlak;

### **1.23 Bouwperceel**

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

### **1.24 Bouwperceelsgrens**

Een grens van een bouwperceel;

### **1.25 Bouwvlak**

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

### **1.26 Bouwwerk**

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

### **1.27 Bouwlaag, laag**

De eerste bouwlaag of een verdieping van een gebouw, met dien verstande, dat boven 100% van het vloeroppervlak van de bouwlagen een plafondhoogte van ten minste 2.10 m aanwezig c.q. mogelijk is. Een onderhuis wordt hieronder niet begrepen;

### **1.28 Carport**

Een ander bouwwerk dat dient als overdekte stallingsgelegenheid voor auto's, met niet meer dan twee wanden, niet zijnde een vergunningvrij bouwwerk;

### **1.29 Cultuurhistorische waarde**

Belang in geschiedkundig opzicht; o.a. met betrekking tot het ontstaan van het gebied, zoals ondermeer tot uitdrukking komende in kavelpatronen en de bebouwing (architectonische waarde);

### **1.30 Detailhandel**

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

### **1.31 Dienstverlenend bedrijf**

Met een winkel vergelijkbaar bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan of ten gerieve van particulieren, zoals reisbureaus, bankfilialen, kapsalons, wasserettes, eventueel met bijbehorende kantoren, werkplaatsen en magazijnen;

### **1.32 Dienstwoning**

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

### **1.33 Eengezinswoning**

Een complex van ruimten dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een huishouden;

### **1.34 Evenemententerrein**

terrein voor periodieke en/of incidentele activiteiten en evenementen zoals beurzen, concerten, markten, sportmanifestaties;

### **1.35 Gebouw**

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

### **1.36 Gestapelde woning**

Een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat;

### **1.37 Groothandel**

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan personen of instellingen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

### **1.38 Horeca**

Het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig logies verstrekken, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie. De volgende indeling in soorten horeca wordt gehanteerd:

#### **a. lichte horeca:**

- aan de detailhandelsfunctie verwante horeca zoals: automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, snackbar, tearoom, traiteur, bezorg- en/of afhaalservice;
- overige lichte horeca zoals hotel, restaurant al dan niet met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, fastfood restaurants);

b. middelzware horeca:

- bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken zoals: bar, bierhuis, biljartcentrum, café, coffeeshop, proeflokaal, shoarma/grillroom, zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek/dansevenementen);

c. zware horeca:

- bedrijven die voor een goed functioneren ook 's-nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen zoals: discotheek, nachtclub, partycentrum. Regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen;

### **1.39 Kampeermiddelen**

Een tent, een tentwagen, een kampeerauto of caravan, dan wel enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40, lid 2 van de Woningwet een bouwvergunning is vereist, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend of tijdelijk zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

### **1.40 Kantoor**

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

### **1.41 Kwetsbare objecten:**

Onder kwetsbare objecten worden verstaan:

- woningen, niet zijnde:
  1. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 per hectare;
  2. dienst- of bedrijfswoningen van derden.
- gebouwen bestemd voor het verblijf van al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten;
- gebouwen waarin grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn, te weten:
  1. kantoorgebouwen en hotels met een bedrijfsvloeroppervlak (bvo) van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> per object;
  2. complexen waarin meer dan vijf winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk b.v.o meer dan 1000 m<sup>2</sup> bedraagt en winkels met een totaal bvo van 2.000 m<sup>2</sup> per object; voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan vijftig personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen van het jaar;

### **1.42 Kap**

Een dakafdekking van een gebouw waarbij bij een horizontale projectie, ten minste 50% van het gebouw wordt afgedekt met hellende dakvlakken;

### **1.43 Landschappelijke waarde**

Belang in geomorfologisch (betrekking hebbende op de geologische ontstaanswijze) en landschappelijk-esthetisch opzicht, vooral gericht op de onderlinge samenhang (herkenbaarheid) van deze elementen;

#### **1.44 Maatschappelijke doeleinden**

Voorzieningen met meer algemeen maatschappelijke functie, zoals educatieve, religieuze, medische, sociale, culturele en sportvoorzieningen, alsmede buitenschoolse opvang en kinderdagverblijf;

#### **1.45 Onderhuis**

Een complex van ruimten met een hoogte van ten hoogste 1.50 m ten opzichte van het peil, welke gesitueerd is onder de eerste bouwlaag van een gebouw en als zodanig niet wordt aangemerkt als bouwlaag;

#### **1.46 Onderkomens**

Voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, arken, kampeermiddelen en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

#### **1.47 Peil**

1. Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst:  
De door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de weg;
2. Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:  
De hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. Voor een ander bouwwerk:  
De door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de weg waaraan het bouwwerk is gelegen of, indien het bouwwerk niet direct aan de weg is gelegen, de hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;

#### **1.48 Praktijkruimte**

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn inrichting en indeling geschikt is om en bestemd is om te worden gebruikt als bedrijfsruimte voor beoefenaren van vrije (aan huis gebonden) beroepen; onder vrije beroepen worden in dit plan verstaan medische, para-medische, administratieve en daarmee gelijk te stellen beroepen;

#### **1.49 Recreatie-inrichtingen**

Een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het bedrijfsmatig gelegenheid bieden van recreatie-activiteiten; de volgende specifieke vormen worden onder recreatie-inrichting begrepen. Bij de begrippen is een categorie-indeling aangegeven:

- a. inrichtingen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het houden van recreatieve bijeenkomsten in de periode tussen 19.00 uur en 07.00 uur (categorie I);
- b. inrichtingen waarin drie of meer speelautomaten voor gebruik ter plaatse zijn opgesteld (categorie II);
- c. dansscholen en andere inrichtingen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het dansen, voor zover niet begrepen onder lid h.2 sub 5 (categorie III);
- d. sportscholen, sportzalen en fitnesscentra, alsmede andere gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het beoefenen van sport (categorie I);
- e. muziekscholen en muziekcofenlokale alsmede andere gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het (leren) beoefenen van muziek (categorie I);
- f. sauna's, badinrichtingen en dergelijke (categorie I);

### **1.50 Straatmeubilair**

Al dan niet zijnde bouwwerken ten behoeve van openbare voorzieningen, zoals:

1. Verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, alsmede
2. Telefooncellen,abri's, kunstwerken ten algemene nutte, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, alsmede
3. Kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen inclusief autowasplaatsen, met een inhoud van ten hoogste 50 m<sup>3</sup> en een hoogte van ten hoogste 3 m), waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen, alsmede;
4. Afvalinzamelsystemen;

### **1.51 Uitbouw**

Een bijbehorend bouwwerk als uitbreiding van het hoofdgebouw, waarvan de bestemming overeenkomt met de bestemming van het hoofdgebouw;

### **1.52 Uitwendige architectonische vormgeving:**

De uitwendige hoofdvorm van een gebouw, bepaald door grondoppervlak, goothoogte, dakhelling, nokrichting en hoogte en, in mindere mate de gevelindeling;

### **1.53 Wet geluidhinder:**

De geldende wet houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder.

### **1.54 Woning of woonhuis**

Een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een huishouden;

### **1.55 Voorerfgebied:**

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

### **1.56 Zwaluwenwand**

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een wand met gaten bedoeld om passende broedplaatsen te bieden aan oeverzwaluwen;

## **Artikel 2      Wijze van meten**

### **2.1      Afstand tot (zijdelingse) perceelgrens:**

De afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens;

### **2.2      Bebouwde oppervlakte:**

De bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, bebouwingsvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en 1 m boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld;

### **2.3      Bedrijfsvloeroppervlakte:**

De bedrijfsvloeroppervlakte wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van de bouwlagen ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten, wordt opgeteld; als berekening voor de verhouding verkoopvloeroppervlakte/bedrijfsvloeroppervlakte wordt een verhouding van 3:4 aangehouden.

### **2.4      Bouwhoogte van een bouwwerk:**

De bouwhoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, liftschachten, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.5      Breedte van een bouwwerk**

De breedte van een gebouw wordt gemeten van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte;

### **2.6      Dakhelling:**

De dakhelling wordt gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.7      Goothoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.8      Inhoud van een bouwwerk:**

De inhoud van een bouwwerk wordt gemeten tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.9      Oppervlakte van een bouwwerk:**

De oppervlakte van een bouwwerk tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

## **2.10 Verkoopvloeroppervlakte**

De verkoopvloeroppervlakte wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van de bouwlagen rechtstreeks ten dienste staande van de uitstalling en verkoop van goederen ten dienste van detailhandelsfuncties met inbegrip van de daarbij behorende (openbare) ruimten;

## **HOOFDSTUK 3      ALGEMENE REGELS**

### **Artikel 21      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 22      Algemene bouwregels**

### **22.1      Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening**

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van de stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstellen van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen de bouwwerken.

### **22.2      Overschrijding bouwvlakken / bestemmingsgrenzen ondergeschikte bouwdelen**

#### *22.2.1 Toepassing*

De in deze regels opgenomen bepalingen ten aanzien van bouwgrenzen zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen met betrekking tot:

- a. stoepen, stoep treden, toegangsbruggen en funderingen;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, indien de overschrijding van de voorgevelbouw grens niet meer dan 25 cm bedraagt;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, mits zij de voorgevelbouw grens niet meer dan 0,5 m overschrijden;
- d. voor de bouw van balkons of luifels dan wel, uitsluitend bij woningen op de verdiepingen, van galerijen, mits:
  - 1. de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m;
  - 2. de afstand tot de openbare weg niet minder dan 2 m mag bedragen, met uitzondering van galerijen, waarvan de afstand tot de openbare weg niet minder dan 0,5 m mag bedragen.
- e. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouw grens niet meer dan 1 m overschrijden;
- f. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelbouw grens met meer dan 1 m overschrijden.'

#### *22.2.2 Afwijking van een omgevingsvergunning*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 22.2.1 voor het overschrijden van de aangegeven bouwgrenzen met ten hoogste 1,5 m, indien het overige ondergeschikte bouwdelen betreft, zoals bijvoorbeeld:

- a. overbouwingen ten dienste van de verbinding van twee gebouwen;
- b. toegangen van bouwwerken;
- c. stoepen, stoep treden, toegangsbruggen en funderingen;
- d. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten;
- e. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
- f. balkons en galerijen;
- g. luifels, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame;
- h. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen;
- i. kelderingen en kelderkoekoeken.

### *22.2.3 Bestaande situaties*

Voor zover de overschrijdingen als bedoeld onder 22.2.1 en 22.2.2 in de bestaande situatie groter zijn dan is aangegeven mogen deze worden gehandhaafd.

### **22.3 Bestaande bouwwerken**

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in de in hoofdstuk 2 Bestemmingsregels zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende contour en maatvoering gelden dan als maximaal toegestane contour en maatvoering.

## **Artikel 23      Algemene gebruiksregels**

### **23.1    Gebruik van onbebouwde gronden**

1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden voor zover en zolang zij onbebouwd blijven te gebruiken voor doeleinden, welke in strijd zijn met de in het plan gegeven bestemming.
2. Onverminderd het bepaalde onder 1 is het in ieder geval verboden de gronden te gebruiken voor:
  - a. het storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare of afvalstoffen;
  - b. het opslaan van gereede of ongereede goederen zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
  - c. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
  - d. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.
3. Het bepaalde onder 2 is niet van toepassing op:
  - a. het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving der bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
  - b. de opslag ten behoeve van de normale bedrijfsuitoefening van de in het plan toegelaten bedrijven.

### **23.2    Gebruik van bouwwerken**

Het is verboden de in het plan begrepen bouwwerken te gebruiken voor doeleinden, welke in strijd zijn met de in het plan gegeven bestemming.

### **23.3    Afwijken van de algemene gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 23.1 en 23.2 indien strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **Artikel 25      Algemene afwijkingsregels**

### **25.1    Algemeen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van deze regels ten behoeve van:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding, zoals gasdrukregelstations, wko-voorzieningen, duikers, keermuren en bruggen, gemalen, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 m en de inhoud niet meer dan 75 m<sup>3</sup> mag bedragen;
- b. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van beeldende kunst, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- c. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, hoogtescheidingslijnen en overige aanduidingen en aanwijzingen op de kaart in het horizontale vlak, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken en wegprofielen (waaronder goothoogte, bouwhoogte, grondoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen) met ten hoogste 10%;
- e. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor ondergeschikte bouwdelen zoals bepaald in artikel 22 waarbij de overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 3 meter;
- f. de bouw van antennemasten voor communicatiedoeleinden, waarbij de hoogte niet meer dan 45 m mag bedragen en waarbij het beleid gericht is op:
  1. een landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische inpassing van deze voorzieningen waarbij geldt dat geen onevenredige afbreuk mag plaatsvinden van de visuele kwaliteit van gebouw en omgeving en landschappelijke gebieden, open landschappen en monumenten zoveel mogelijk vrij moeten blijven van bebouwing;
  2. een situering bij voorkeur bij sportcomplexen, op of aan de randen van bedrijventerreinen, aan de randen van woonwijken en in de tussengebieden tussen woonwijken en bedrijventerreinen;
  3. een maximale "site sharing" en gebruik van bijvoorbeeld hoogspanningsmasten, tenzij dit redelijkerwijs niet mogelijk is.

### **25.2    Toepasselijkheid**

De genoemde afwijkingen met een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de verkeersveiligheid;
  3. de sociale veiligheid;
  4. het aantal parkeervoorzieningen;
  5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
  6. de bouw mogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
  7. het milieu.

## **Artikel 26     Algemene wijzigingsregels**

### **26.1    Algemeen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding met een inhoud van ten hoogste 150 m<sup>3</sup> en een bouwhoogte van ten hoogste 6 m dit voor zover deze op grond van het bepaalde in artikel 25 (Algemene afwijkingsregels) niet kunnen worden gebouwd;
- b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken, aanduidingen en/of aanwijzingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met ingekomen bouw aanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 20% zal worden gewijzigd;
- c. het wijzigen van de per aanduiding of in de planregels gegeven maten en afmetingen met ten hoogste 20%, indien, in verband met ingekomen bouw aanvragen, deze wijzigingen nodig of wenselijk zijn.

### **26.2    Toetsingskader**

#### *26.2.1 Algemeen*

Burgemeester en wethouders verlenen slechts medewerking aan een wijziging van het plan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. het aantal parkeervoorzieningen;
- e. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
- f. de bouw mogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- g. het milieu.

## HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 27 Overgangsrecht

#### 27.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### *27.1.1 Algemeen*

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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. 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.

##### *27.1.2 Afwijken*

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 27.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 27.1.1 met maximaal 10%.

##### *27.1.3 Uitzondering*

Lid 27.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 27.2 Overgangsrecht gebruik

##### *27.2.1 Algemeen*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

##### *27.2.2 Veranderen strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 27.2.1, 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.

##### *27.2.3 Onderbreken strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 27.2.1 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.

##### *27.2.4 Uitzondering*

Lid 27.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

**VERBEELDING**



Functieaanduidingen

(sw-p1) specifieke vorm van wonen - parkeren 1

Bouwaanduidingen

[sba-am] specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering

[tae] twee-aaneen

[vrij] vrijstaand

Maatvoeringen

4 maximum aantal wooneenheden

6,5 / 11,5 maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Figuren

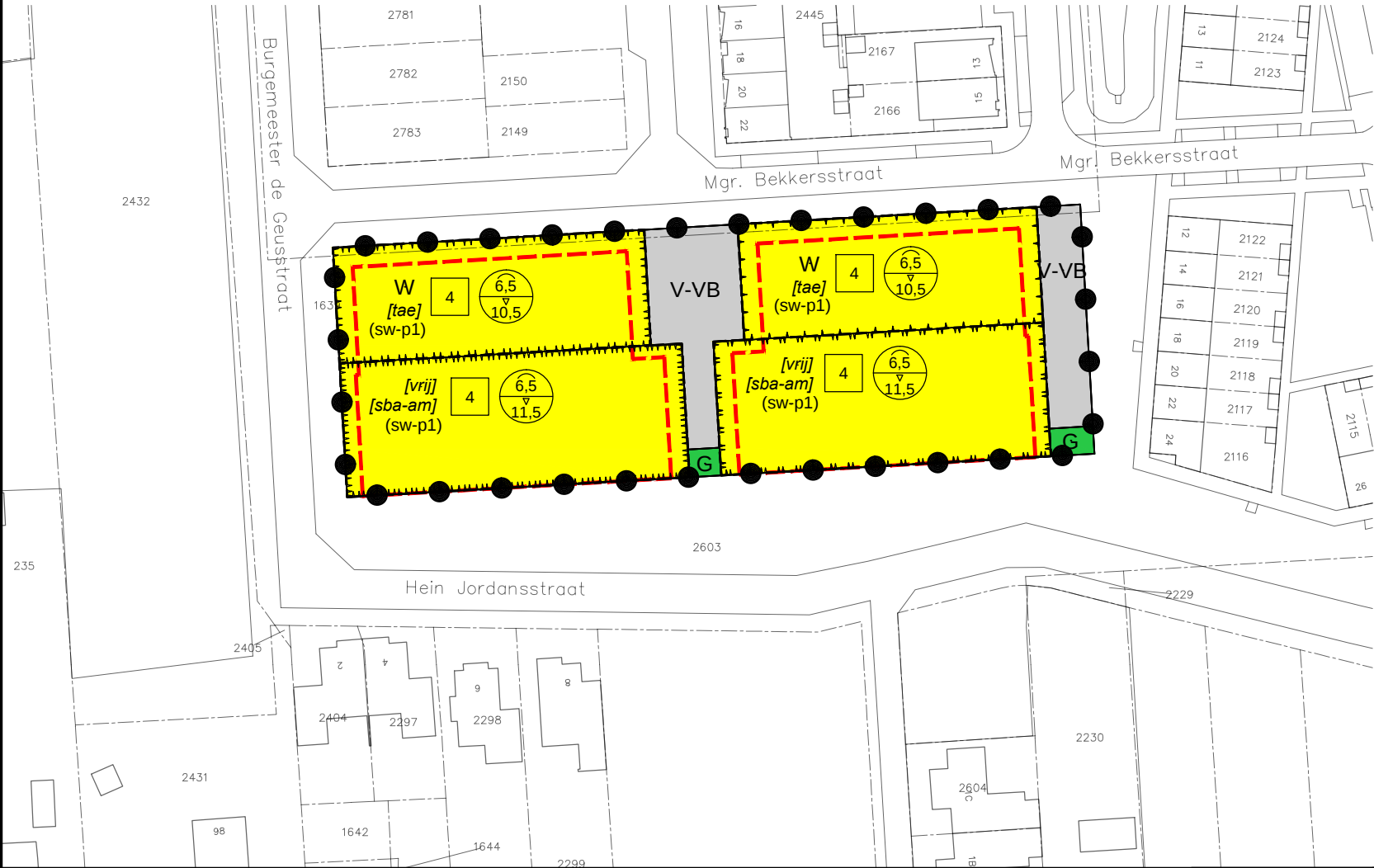
gevellijn

Plangebied

De Bibliotheek, fase 16, De Onderkast-West

Enkelbestemmingen

- G Groen
- V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
- W Wonen



VASTGESTELD

|                  |           |
|------------------|-----------|
| OVERLEG          |           |
| TERINZAGELEGGING |           |
| ONTWERP          |           |
| VASTGESTELD      |           |
| GEWIJZIGD        |           |
| DATUM PLOT       | 14-4-2017 |
| USER             | Wout      |

Gemeente Waalwijk

Uitwerkingsplan

De Bibliotheek,  
Fase 16, De Onderkast west

|          |                                  |                                                                |
|----------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| IDN      | NL.IMRO.0867.BPUWWBibfase16-VA01 |                                                                |
| WERKNR.  | 616.127.10                       | FORMAAT A3                                                     |
| SCHAAL   | 1:1000                           | PROJECTMAP<br>J:\616\127\10\3 Projectresultaat\Verbeelding\dwg |
| DATUM    | 18 april 2017                    | BESTAND<br>RO-UP-61612710-VB-VST1.dwg                          |
| GETEKEND | whl                              | BLAD . --                                                      |

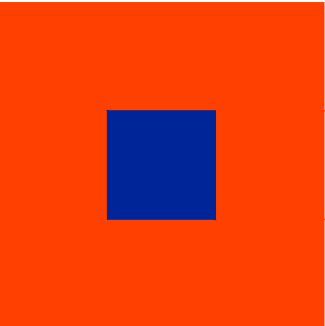


KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV  
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

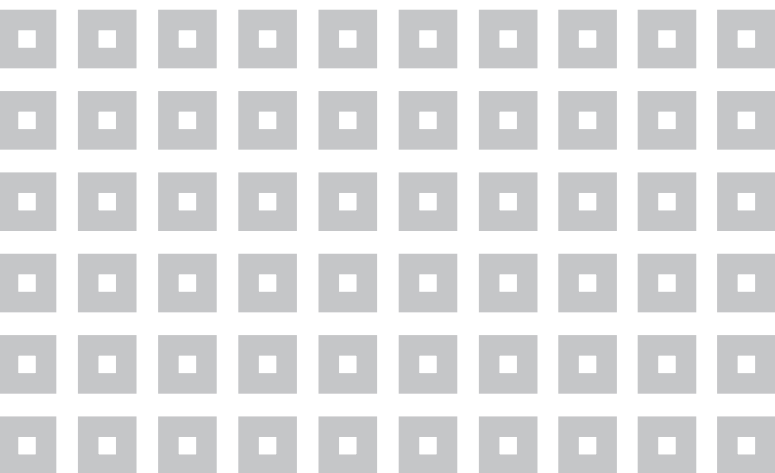
Postadres: Postbus 13042 3004 HA Rotterdam  
Bezoekadres: Van Nelleweg 3042 3044 BC Rotterdam  
Telefoon: 010 433 00 99

E-mail: kuiper@kuiper.nl  
Internet: www.kuiper.nl









## KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap  
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: [kuiper@kuiper.nl](mailto:kuiper@kuiper.nl)

[www.kuiper.nl](http://www.kuiper.nl)

Van Nelle Ontwerpfabriek

Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

