

Bestemmingsplan

Kloosterblokje IV, 1e herziening

ontwerp

Bestemmingsplan Kloosterblokje IV, 1e Herziening

NL.IMRO.1709.KloosterblokHerz1-BP30

Concept

Grontmij Nederland B.V.

Verantwoording

Titel : Bestemmingsplan Kloosterblokje IV, 1e herziening

Subtitel : NL.IMRO.1709.KloosterblokHerz1-BP30

Planstatus : concept

Projectnummer :

Referentienummer :

Revisie :

Datum : 28 november 2014

Auteur(s) :

E-mail adres :

Kloosterblokje IV, 1e herziening

Inhoudsopgave

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Toelichting | 3 |
| Hoofdstuk 1 Inleiding | 4 |
| 1.1 Aanleiding | 4 |
| 1.2 Ligging en begrenzing plangebied | 4 |
| 1.3 Vigerende bestemmingsplannen | 4 |
| 1.4 Leeswijzer | 5 |
| Hoofdstuk 2 Relatie bestemmingsplangrenzen en beoogde herverkaveling | |
| Ruimte voor Ruimte kavels | 6 |
| 2.1 Algemeen | 6 |
| 2.2 Beheerplan- of ontwikkelplan | 6 |
| Hoofdstuk 3 Planbeschrijving | 8 |
| 3.1 Aard en omvang van het plan | 8 |
| 3.2 Bebouwingsstructuur | 8 |
| 3.3 Verkeer en parkeren | 8 |
| Hoofdstuk 4 Beleidskader | 10 |
| 4.1 Algemeen | 10 |
| 4.2 Relevant beleid | 10 |
| Hoofdstuk 5 Onderzoek planeffecten | 12 |
| 5.1 Algemeen | 12 |
| 5.2 Bodem | 12 |
| 5.3 Archeologie | 12 |
| 5.4 Water | 13 |
| 5.5 Geluid | 13 |
| 5.6 Flora- en fauna | 14 |
| 5.7 Luchtkwaliteit | 14 |
| 5.8 Bedrijven en milieuzonering | 14 |
| 5.9 Externe Veiligheid | 14 |
| Hoofdstuk 6 Juridische planopzet | 16 |
| 6.1 Algemeen | 16 |
| 6.2 Planregels | 16 |
| Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid | 18 |
| 7.1 Economische uitvoerbaarheid | 18 |
| 7.2 Handhaving | 18 |
| Hoofdstuk 8 Procedure | 19 |
| 8.1 Vooroverleg | 19 |
| 8.2 Vaststelling | 19 |
| 8.3 Beroep | 19 |

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V. en de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte hebben gezamenlijk het woongebied Kloosterblokje in ontwikkeling gebracht. In totaal betreft het hier in totaal 108 woningen, in diverse typen en prijsklassen. Ruimte voor Ruimte heeft in totaal 8 zelfbouwkavels gerealiseerd.

Na een verkoopperiode van 2,5 jaar heeft Ruimte voor Ruimte geconcludeerd dat de kavels in hun huidige vorm niet optimaal aansluiten bij de vraag in de markt.

Destijds heeft Ruimte voor Ruimte in de planvorming zich verzekerd van actuele inzichten uit de markt. Echter heeft Ruimte voor Ruimte moeten concluderen dat het langdurig doorzetten van de economische crisis tot gevolg heeft, dat de kavels inmiddels minder aansluiten bij de huidige vraag. Ruimte voor Ruimte moet constateren dat het huidige aanbod in een aantal opzichten niet goed aansluit op de nieuwe economische realiteit en met name de sterk gewijzigde vastgoedmarkt. Een markt die vooral potentiële kopers dwingt binnen de strikte kaders van (financierbare)stichtingskosten te blijven. Haalbare stichtingskosten liggen daarbij zeer aanzienlijk lager ten opzicht van de vastgoedmarkt voor de crisis.

De doelgroep voor onderhavige ontwikkeling is door dit alles aanzienlijk gewijzigd. Voor het topsegment is deze aanmerkelijk kleiner van omvang geworden. Verruiming moet worden gezocht aan de onderkant van de markt van Ruimte voor Ruimte, hetgeen betekent dat een eenvoudiger product tegen lagere productkosten moet kunnen worden aangeboden. Dit alles blijkt tevens uit een door de gemeente Moerdijk uitgevoerd woningbehoefteonderzoek. Hierin is aangegeven dat er behoefte is aan dit type woningen in de kern Willemstad.

De ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte heeft daarom de gemeente verzocht om planologische medewerking aan het hervakavelen van de bouwstrook van 6 woningen in het noorden van het Kloosterblokje, zodanig dat daar 8 woningen mogelijk worden. Met deze hervakaveling wordt bereikt dat de kavels in oppervlakte worden teruggebracht. Daarmee ontstaan courantere kavels, die beter aansluiten bij de vraag in de markt.

Aan de noordzijde worden op deze wijze 2 extra kavels gerealiseerd. Het totaal van 108 woningen blijft onveranderd. Aangezien het planvoornemen niet volledig mogelijk is binnen het vigerende bestemmingsplan is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingsplangebied is gelegen ten zuidoosten van de woongebieden van Willemstad. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 5,5 ha.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied is gelijk aan het plangebied van het bestemmingsplan Kloosterblokje IV Willemstad, vastgesteld door de gemeenteraad van Moerdijk d.d. 12 februari 2012.

1.4 Leeswijzer

Na de inleiding in voorliggend hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 nader ingegaan op de huidige situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt de voorgenomen activiteit behandeld, waarna in hoofdstuk 4 een beknopte weergave van de relevante wetgeving en beleid is opgenomen. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de relevante milieuaspecten. Hoofdstuk 6 gaat in op de juridische planopzet en hoofdstuk 7 op de uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 8, tot slot, worden de procedurele aspecten rondom het bestemmingsplan beschreven. In het hierop volgende hoofdstuk wordt een nadere beschrijving van de bestaande situatie gegeven.

Hoofdstuk 2 Relatie bestemmingsplangrenzen en beoogde herverkaveling Ruimte voor Ruimte kavels

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt uitgelegd hoe de bestemmingsplangrenzen zijn gekozen. Aan de orde komt de verhouding tussen de voorgenomen herverkaveling van de zelfbouwkavels, en de relatie met de rest van de reeds in gang gezette ontwikkeling van Kloosterblokje IV.

2.2 Beheerplan- of ontwikkelplan

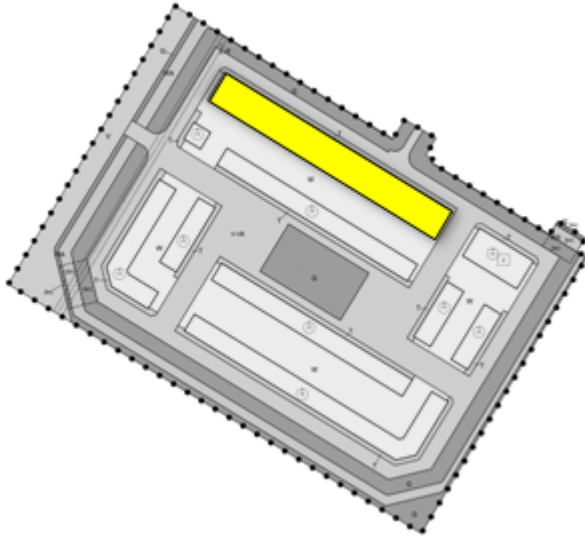
In februari 2012 is het vigerende bestemmingsplan vastgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan zijn maximaal 108 woningen toegestaan in het plangebied.

De eerder genoemde zelfbouwkavels van Ruimte voor Ruimte zijn gelegen aan de noordelijke woonstraat in het plan. Deze opzet is destijds gekozen om de overgang van de extensieve woningtypologie aan de Priorindreef naar de nieuwe woonbebouwing zo goed mogelijk te laten aansluiten. De rood gekleurde woningen in de planschets hieronder geven de Ruimte voor Ruimte kavels aan, zoals mogelijk gemaakt in het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 2.1 Oorspronkelijke situatie noordelijke bouwstrook Kloosterblokje IV

Zoals gemeld in hoofdstuk 1, is het onderhavige plan geïnitieerd door Ruimte voor Ruimte, om tot een herverkaveling te komen van de bouwstrook met 6 zelfbouwkavels. Beoogd wordt om binnen dezelfde bouwstrook 8 kavels met woningen mogelijk te maken. In die zin wordt met dit nieuwe bestemmingsplan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling in de vorm van 2 extra vrijstaande woningen in de hieronder aangegeven bouwstrook aan de Priorindreef.



Figuur 2.2 De bouwstrook waarin de twee extra woningen worden toegevoegd

De gemeente Moerdijk heeft er echter voor gekozen om het totale vigerende plan te actualiseren. De redenen daarvoor zijn verschillend:

- er wordt zo geen afbreuk gedaan aan het uitgangspunt dat er maximaal 108 woningen kunnen worden gerealiseerd; de toevoeging van 2 zelfbouwkavels in de bouwstrook van 6 betekent dus automatisch dat in de rest van het plan minder woningen kunnen worden gebouwd; waar deze mindering plaats zal vinden is afhankelijk van hoe de ontwikkelpartner Van Wanrooij Projectontwikkeling dit zal invullen; hiervoor hoeft het plan niet te wijzigen aangezien er geen minimale bouwhoeveelheden zijn opgenomen in het plan;
- er ontstaat geen 'postzegelplan' ten behoeve van de herverkaveling van de Ruimte voor Ruimtekavels binnen het nu vigerende bestemmingsplan;
- na de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan is de standaard voor bestemmingsplannen van de gemeente Moerdijk geactualiseerd, naar aanleiding van wijzigingen in landelijke wetgeving; deze actualisatie kan nu meteen in het onderhavige plan worden verwerkt.

In de rest van het plan, dus buiten de bouwstrook met 6 Ruimte voor Ruimte zelfbouwkavels, vinden geen inhoudelijke wijzigingen plaats, die een verzwaring mogelijk maken van de ruimtelijke ontwikkelingen, die in het vigerende plan al mogelijk zijn. In die zin kan dat gedeelte van het plan worden getypeerd als een beheersplan.

Er wordt in dit bestemmingsplan dan ook gefocust op de ruimtelijk relevante afwegingen die moeten plaatsvinden ten gevolge van de voorgenomen herverkaveling van de 6 zelfbouwkavels, en zullen niet ingaan op de rest van het plan.

Zoals hiervoor al aangegeven blijft een groot deel van de ontwikkelmogelijkheden onveranderd.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Aard en omvang van het plan

Binnen onderhavig plan worden in totaal maximaal 108 woningen gerealiseerd. In het noordoostelijk deel worden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan twee extra Ruimte voor Ruimte kavels gerealiseerd aan de Talingkreek.



Figuur 3.1 Nieuwe verkavelingsschets totale plangebied

In de rest van het plangebied worden twee woningen minder gerealiseerd. Dit past geheel in het flexibele karakter van het plan waarbij wel het maximum van 108 bepalend is.

3.2 Bebouwingsstructuur

De oorspronkelijke bebouwingsstructuur verandert niet van opzet. Deze kan door het toevoegen van slechts twee woningen worden gehandhaafd.

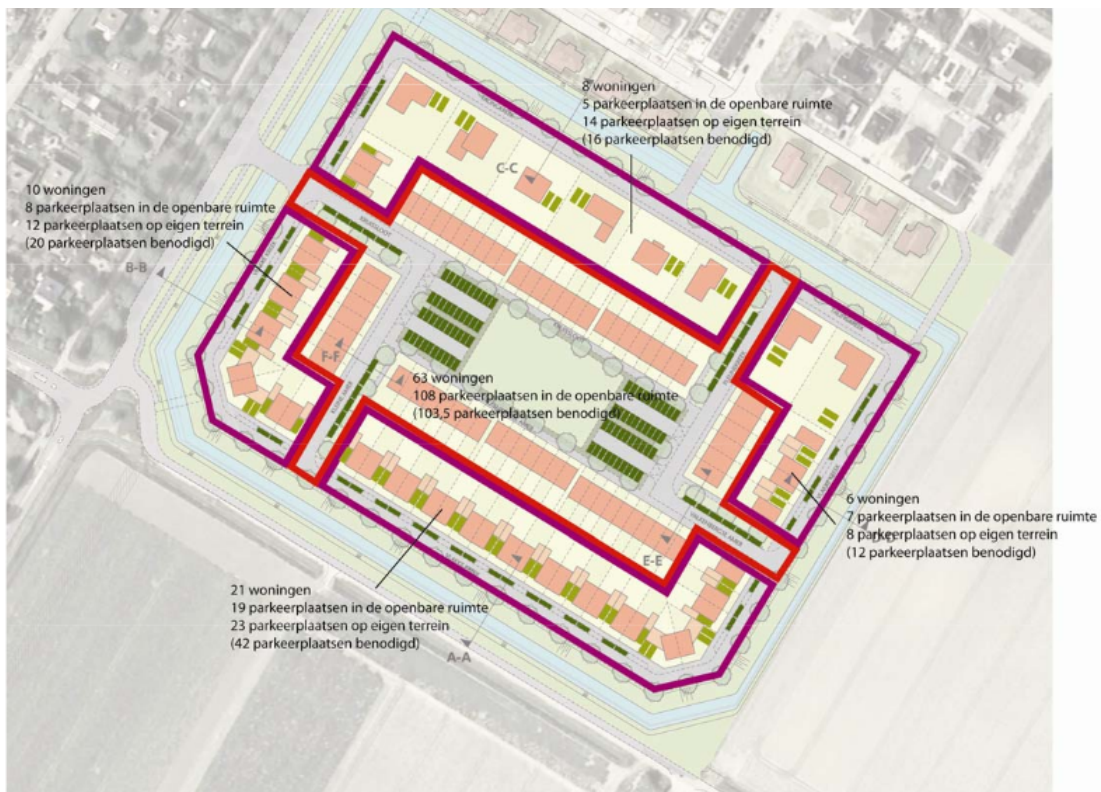
3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Verkeer

De verkeersstructuur verandert niet ten opzichte van het oorspronkelijke plan.

3.3.2 Parkeren

Het onderhavige plan brengt geen wijziging in de parkeerdruk in het plan. Het aantal woningen binnen het totale gebied neemt niet toe. Voor de twee extra woningen in de bouwstrook geldt dat er twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Deze verplichting is er enkel voor Ruimte voor Ruimte kavels. Bij de andere bouwstroken in het plangebied wordt er maar beperkt parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. In de meeste gevallen geen of een parkeerplaats per woning. Deze zijn voor hun parkeerbehoefte op voorzieningen in het openbaar gebied aangewezen. Door twee woningen toe te voegen, waarvoor de verplichting geldt dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden, zal de parkeerdruk binnen het openbaar gebied per saldo zelfs licht afnemen.



Figuur 3.2 Inrichting openbaar gebied en parkeerdruk Kloosterblok IV (oude situatie)

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Algemeen

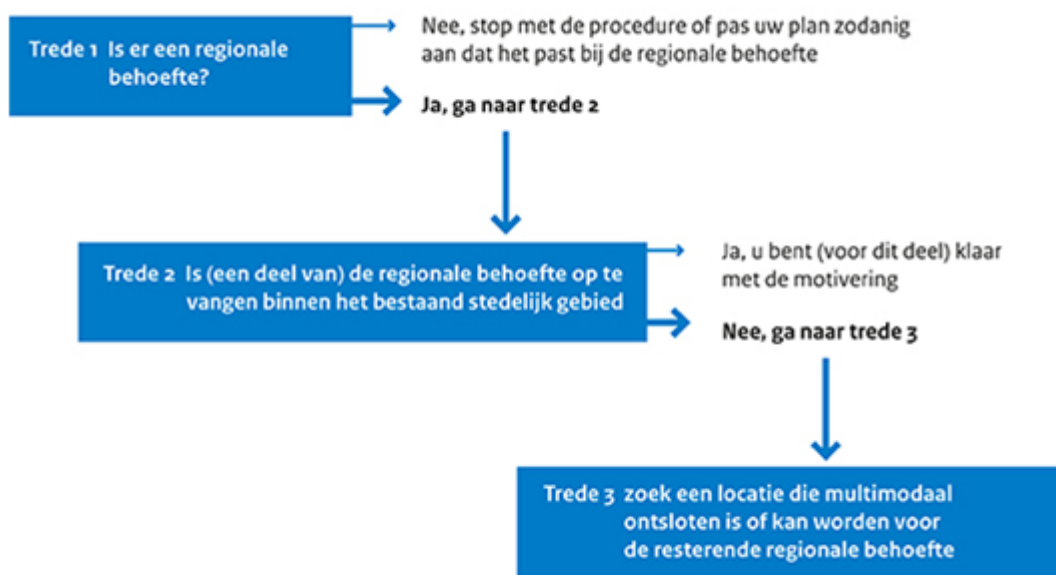
In dit hoofdstuk wordt het relevante rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur en de functionele structuur opgenomen. In onderhavige ontwikkeling betreft dit de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast is een woningbehoefteonderzoek van de gemeente Moerdijk opgenomen. De wijziging is dermate klein van aard dat ander beleid niet of nauwelijks relevant is.

4.2 Relevant beleid

4.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de "ladder voor duurzame verstedelijking" geïntroduceerd. Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Om toepassing van de Ladder voor duurzame ontwikkeling in de praktijk te faciliteren is een handreiking ontwikkeld. In deze handreiking wordt de ladder, die uit drie treden bestaat (zie figuur 4.1), nader toegelicht.



Figuur 4.1: Ladder voor duurzame verstedelijking

Nut en noodzaak van de ontwikkeling van het plan 'Kloosterblokje IV, 1e herziening' is getoetst op basis van de drie treden van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan voldoet aan de ladder:

1. Planrealisatie voorziet in een regionale behoefte. De ontwikkeling betreft een verdichting

- binnen bestaand stedelijk gebied, met als doel beter aan te sluiten op de huidige vraag.
2. Voorliggend plan betreft herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied, gericht op de ontwikkeling van 8 kleinere kavels in plaats van 6 grote kavels op een bouwstrook. De 2 extra woningen zullen op een andere plaats in het plangebied in mindering worden gebracht. De ontwikkeling wordt binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd.
 3. Omdat de regionale behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied is op te vangen, is trede drie van de ladder niet aan de orde.

4.2.2 Woningbehoefteonderzoek

Het 'Woningbehoefteonderzoek 2010-2015 gemeente Moerdijk' geeft de meest recente inzicht in de woningbehoefte in Willemstad. De algemene gemeentebrede conclusie uit dat onderzoek is dat er behoefte is aan goedkope woningen, meer huurwoningen en meer geschikte woningen voor senioren. Met deze planherziening wordt aansluiting gezocht bij deze conclusie.

Binnen het te herziene plandeel moet sprake blijven van Ruimte voor Ruimtewoningen. Daarmee gaat het vanzelf om vrijstaande woningen. Daarnaast zijn er grote bouwtitelkosten die vanuit de Ruimte voor Ruimteregeling op de kavels drukken. Door deze kosten en het vrijstaande karakter gaat het bij Ruimte voor Ruimtewoningen altijd om hoger segmentwoningen.

In het woningbehoefteonderzoek wordt een ondergrens van 400.000,- EUR gehanteerd voor het hoger segment. Het genoemde woningbehoefteonderzoek geeft aan dat er een vraagoverschot optreedt voor woningen vanaf 400.000,- EUR, dus meer vraag dan aanbod. Toch blijken de huidige kavels incourant. Waarschijnlijk is de oorzaak gelegen in het feit dat de totale stichtingskosten voor een particulier (grondprijs, kosten woning, inrichting kavel) aanzienlijk hoger liggen dan de genoemde 400.000,- EUR.

Met de huidige kaveldichting en verkleining komen de stichtingskosten voor een particulier dicht bij die ondergrens van het hoger segment. Daarmee wordt beter aangesloten op de huidige marktwaag zoals deze uit het woningbehoefteonderzoek blijkt. Daarnaast wordt een zelfbouwwoning per definitie ontworpen om direct aan individuele eisen te voldoen. Zelfbouwers bouwen daarbij het meest levensloopbestendig, zodat deze woningen ook voor senioren geschikt zijn. Doordat de kavels couranter worden, worden de mogelijkheden voor doorstroming vergroot. Doorstroming kan meer huurwoningen beschikbaar maken. In die zin draagt deze planherziening, zij het summier, bij aan een marktgericht woningaanbod in Willemstad.

Hoofdstuk 5 Onderzoek planeffecten

5.1 Algemeen

In het kader van de 1^e herziening van Bestemmingsplan Kloosterblokje IV zijn geen aanvullende onderzoeken uitgevoerd. De bestemming van de gronden wordt niet gewijzigd. Alleen wijzigt in de eerder genoemde bouwstrook het aantal toegestane woningen.

De aspecten Bodem, Archeologie en Flora en Fauna worden voor de volledigheid beschreven. Er is wel gekeken naar de gewijzigde uitgangspunten op het gebied van water en geluid.

Het toevoegen van de twee woningen in de bouwstrook leidt niet tot meer woningen in het plangebied. Op het gebied van Externe veiligheid en de Luchtkwaliteit treden derhalve ook geen wijzigingen op ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Zorgvuldigheidshalve zijn deze aspecten wel beschreven.

5.2 Bodem

Op basis van het oorspronkelijke bestemmingsplan Kloosterblokje IV is door het Grond,- gewas- en milieulaboratorium "Zeeuws-Vlaanderen" B.V. in maart 2005 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In zowel de bovengrond als in de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In het grondwater uit de peilbuizen P3 en P4 werden destijds lichte verontreinigingen xylenen aangetoond.

Op basis van de voorliggende resultaten werden vervolgonderzoek en/of nader te nemen maatregelen niet noodzakelijk geacht, er zijn met betrekking tot de huidige situatie en de voorgenomen activiteiten geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig.

Inmiddels is de locatie bouwrijp gemaakt en voldoet derhalve aan de kwaliteitseisen. Op dit moment wordt het plangebied in fasen ontwikkeld. In het middengebied wordt al gewoond, het zuidelijk gebied wordt als tweede fase worden gerealiseerd. De zelfbouwkavels in het noorden liggen braak, met uitzondering van de verkochte "kavel 7". Dat is de westelijke van de twee kavels in het noordoosten van het plan. Deze is verkocht en wordt momenteel bebouwd.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen herverkaveling.

5.3 Archeologie

Door Becker en van de Graaff is in opdracht van Agel adviseurs een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor het vigerende plan uit 2012. Op basis van het bureauonderzoek werd geconcludeerd dat voor het plangebied een lage archeologische verwachting geldt.

Het regiobureau Breda heeft op 8 juli 2010 een advies uitgebracht aangaande het aspect archeologie. op basis hiervan heeft de gemeente besloten het gebied vrij te geven voor het aspect archeologie tot een diepte van 5,5 m –mv. Mochten toekomstige werkzaamheden dieper gaan dan dit, dan dient hier alsnog een verkennend booronderzoek te worden uitgevoerd om te bepalen of de top van het dekzand intact genoeg kan zijn om archeologische waarden te kunnen bevatten. De herverkaveling vindt plaats binnen een bestaande woonbestemming.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen herverkaveling.

5.4 Water

In het plangebied is ten behoeve van de ontwikkeling van het woongebied een nieuw gescheiden rioolstelsel aangelegd voor het huishoudelijke afvalwater en het regenwater, overeenkomstig de door de gemeente Moerdijk en het Waterschap Brabantse Delta opgestelde uitgangspunten.

De dimensionering is afgestemd op het nieuwbouwplan zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is alleen sprake van een verplaatsing van woningen. Per saldo neemt het aantal woningen niet toe. Gesteld kan daarom worden dat per saldo het verhard oppervlak ook niet toeneemt.

Omdat op grond van het vigerende bestemmingsplan het waterbezwaar groter is dan de ondergrens van de retentie eis, is retentie binnen het plangebied vereist. Binnen de stedenbouwkundige invulling van het plangebied is daarom ruimte vrij gemaakt voor open water. In overleg met de gemeente Moerdijk en waterschap Brabantse Delta is bepaald dat de verbrede waterloop (categorie A), gelegen ten westen van het plangebied, deels gebruikt kan worden als retentievoorziening. Uit de eerdere planvorming waarbij intensief overleg tussen gemeente Moerdijk en Waterschap heeft plaatsgevonden volgt dat de vereiste bergingscapaciteit voor het totale plangebied 1.580 m³ bedraagt. De inmiddels gerealiseerde bergingscapaciteit bedraagt: 1.910 m³. Er is dus een overcapaciteit.

De voorgenomen herverkaveling heeft geen of nauwelijks gevolgen voor het geprognosticeerde toekomstige verharde oppervlak. Het totaal woningaantal blijft namelijk gelijk. Het regenwater van de zelfbouwkavels kan worden desgewenst geloosd op een uitlegger van het openbaar systeem. Desgewenst kan hierbij een drainsysteem worden toegepast voor het afvoeren van regenwater uit de tuin naar de omliggende retentiesloot.

Het nu voorliggende bestemmingsplan resulteert niet in extra verhard oppervlak. Extra bergingscapaciteit is daarom ook niet nodig.

PM Reactie gemeente / Waterschap Brabantse Delta

5.5 Geluid

Bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan is een hogere grenswaarde verleend voor de woningen parallel aan het Steenpad. Een van deze woningen is gelegen in de bouwstrook waar nu twee extra woningen worden gebouwd. De bouwstrook komt echter niet dicht bij het Steenpad te liggen waardoor de hogere grenswaarde voor de eerste woning vanaf het Steenpad ongewijzigd blijft. De woningen verderop in de bouwstrook voldeden en voldoen na de planherziening nog steeds aan de grenswaarden.

Conclusie

Geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen herverkaveling.

5.6 Flora- en fauna

Het plangebied is reeds bouwrijp gemaakt. Er zijn dan ook geen ecologische en/of natuurwaarden te verwachten. Bij start van de bouwwerkzaamheden dient er rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Dit loopt van half maart tot augustus. Indien er in deze periode gestart wordt met de bouwwerkzaamheden dient er voor aanvang te worden vastgesteld dat er op of in de directe nabijheid van het perceel geen broedplaatsen aanwezig zijn, zodat er geen verstoring plaatsvindt.

Conclusie

Flora en fauna vormt geen belemmering voor een verdere doorgang van de voorgenomen herverkaveling.

5.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

1. grenswaarden niet worden overschreden;
2. de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
3. het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
4. het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen betekende mate bij aan de luchtvervuiling. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Aangezien er geen woningen worden toegevoegd vormt luchtkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen herverkaveling.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Binnen het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd. In de directe omgeving zijn ook geen bedrijven gelegen. Onderhavige ontwikkeling ondervindt derhalve geen hinder van bedrijven en schaadt deze ook niet in hun bestaande rechten.

5.9 Externe Veiligheid

Met betrekking tot het aspect externe veiligheid inrichtingen is de Risicokaart van Noord-Brabant geraadpleegd. Op basis van de risicokaart is vastgesteld dat het meest nabijgelegen risicovolle bedrijf het Zwembad Willemstad betreft, welke is gevestigd aan Grintweg 1 te Willemstad. Het zwembad is gelegen op een afstand van 560 meter ten noorden van het plangebied. Gezien deze ruime afstand kan gesteld worden dat voor wat betreft het aspect externe veiligheid er geen beperkingen zijn voor de voorgenomen herverkaveling.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en eventueel specifieke regels voor het gebruik van de bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. Bij interpretatieverschillen is de digitale verbeelding bindend boven de analoge verbeelding. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de bestemmingsplanvorm, de systematiek en leeswijzer bij de regels.

6.2 Planregels

6.2.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden begrippen verklaard die in de regels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen.

Artikel 2 Wijze van meten

In Artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden.

6.2.2 Bestemmingsregels

Deze regels betreffen het hart van het bestemmingsplan. In de bestemmingsregels wordt aangegeven waarvoor en, zo nodig, hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De regels in verband met de bestemmingen kennen allen een gelijke opbouw (voor zover van toepassing). In het bestemmingsplan Kloosterblokje IV, 1e herziening worden de volgende (enkel)bestemmingen onderscheiden:

Artikel 3 Groen

Artikel 4 Tuin

Artikel 5 Verkeer

Artikel 6 Verkeer - verblijfsgebied

Artikel 7 Water

Artikel 8 Wonen.

De genoemde artikelen zijn allen geactualiseerd naar de meest recente standaarden. De aard van de artikelen is echter niet veranderd. Uitgezonderd hierop is de bestemming wonen. Binnen de bouwstrook aan de noordzijde van het plangebied is het nu mogelijk twee extra woningen te

realiseren. Bovendien is het in deze strook uitsluitend toegestaan om vrijstaande woningen te realiseren. Binnen het totale plangebied verandert het aantal woningen echter niet. Daarnaast geldt de dubbelbestemming Artikel 9 Leiding - Riool.

6.2.3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 van de regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en de algemene procedureregels.

Artikel 10 Anti-dubbelregel

De anti-dubbeltelbepaling, overeenkomstig artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening, is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 11 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn bouwregels opgenomen die gelden binnen alle bestemmingen.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om met een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Aangegeven wordt van welke regel met een omgevingsvergunning afgeweken kan worden en waarvoor.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

In artikel 13 is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om gebruik te maken van een bestemmingswijziging. Hierbij gaat het om een wijzigingsbevoegdheid die geldt voor alle bestemmingen in het plan.

Artikel 14 Overige regels

In het artikel overige regels zijn de overige zaken geregeld die niet elders kunnen worden ondergebracht.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

In deze bepaling is vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht overeenkomstig artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 16 Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze bepaling omschrijft de titel van het plan.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de (economische) uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen extra woningen mogelijk. Het betreft uitsluitend een verandering van de bouwlocatie binnen het plangebied. Door kleinere kavels te realiseren wordt de haalbaarheid van het plan vergroot. Het plan is volledig voor rekening en risico van initiatiefnemer.

Exploitatieplan

Gelet op het feit dat het bestemmingsplan geen extra woningen toestaat, is het opstellen van een exploitatieplan niet verplicht. De gemeente heeft wel afspraken gemaakt met initiatiefnemer en deze vervat in een anterieure overeenkomst. Daarin is het kostenverhaal voor de gemeente geregeld.

7.2 Handhaving

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening is het handelen in strijd met de bestemmingen verboden. Door bij het ontwerpen van het plan tijdig te overleggen met de gebruikers van het gebied, is ernaar gestreefd een bestemmingsplan op te stellen dat voldoende ruimte biedt aan de gebruikers en bewoners. Indien zich strijdige en ongewenste ontwikkelingen of activiteiten voordoen, staan een aantal bevoegdheden ter bevordering van de naleving van de planregels ter beschikking. Bij de toepassing van deze bevoegdheden tot het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een dwangsom wordt gebruik gemaakt van een opgesteld draaiboek. De controle op de naleving van het bestemmingsplan wordt uitgevoerd door het team Handhaving van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving (V.V.H.). Nadat een feit is geconstateerd zal, behoudens spoedeisende gevallen, eerst de overtreder worden benaderd om aan de overtreding een einde te maken. Dit kan door middel van staken en het opheffen van de strijdigheid. Indien de strijdigheid niet wordt beëindigd, zal aan het dagelijks bestuur van de gemeente worden voorgelegd om door middel van bestuursdwang of door het opleggen van een dwangsom te bevorderen dat de situatie in overeenstemming wordt gebracht met het bestemmingsplan. Daartoe zal aan de overtreder een schriftelijke waarschuwing worden verzonden waarin is vermeld binnen welke termijn de overtreding moet worden beëindigd. Tevens staat in de waarschuwing vermeld welke actie vanwege de gemeente kan worden verwacht indien de strijdigheid niet wordt beëindigd. De kosten voor het toepassen van bestuursdwang worden verhaald op de overtreder.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Vooroverleg

De wijzigingen in dit plan zijn dermate marginaal dat ervoor gekozen is om het direct als ontwerp ter inzage te leggen. Met de omwonenden is dit plan reeds op de informatie-avond op 10 september 2014 besproken.

8.2 Vaststelling

Het ontwerp bestemmingsplan Kloosterblokje IV, 1e herziening ligt gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad.

8.3 Beroep

Na vaststelling van het bestemmingsplan Kloosterblokje IV, 1e herziening kan binnen 6 weken na bekendmaking beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er staat echter geen beroep open als geen zienswijze is ingediend, tenzij het beroep zich richt tegen wijziging bij vaststelling van het bestemmingsplan Kloosterblokje IV, 1e herziening.

Bestemmingsplan Kloosterblokje IV, 1e Herziening

NL.IMRO.1709.KloosterblokHerz1-BP30

Concept

Grontmij Nederland B.V.

Verantwoording

Titel : Bestemmingsplan Kloosterblokje IV, 1e herziening

Subtitel : NL.IMRO.1709.KloosterblokHerz1-BP30

Planstatus : concept

Projectnummer :

Referentienummer :

Revisie :

Datum : 28 november 2014

Auteur(s) :

E-mail adres :

Kloosterblokje IV, 1e herziening

Inhoudsopgave

| | | |
|--------------------|---------------------------------|-----------|
| Regels | | 3 |
| Hoofdstuk 1 | Inleidende regels | 4 |
| Artikel 1 | Begrippen | 4 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 9 |
| Hoofdstuk 2 | Bestemmingsregels | 10 |
| Artikel 3 | Groen | 10 |
| Artikel 4 | Tuin | 11 |
| Artikel 5 | Verkeer | 12 |
| Artikel 6 | Verkeer - verblijfsgebied | 13 |
| Artikel 7 | Water | 14 |
| Artikel 8 | Wonen | 15 |
| Artikel 9 | Leiding - Riool | 17 |
| Hoofdstuk 3 | Algemene regels | 19 |
| Artikel 10 | Anti-dubbeltelregel | 19 |
| Artikel 11 | Algemene bouwregels | 20 |
| Artikel 12 | Algemene afwijkingsregels | 21 |
| Artikel 13 | Algemene wijzigingsregels | 22 |
| Artikel 14 | Overige regels | 23 |
| Hoofdstuk 4 | Overgangs- en slotregels | 24 |
| Artikel 15 | Overgangsrecht | 24 |
| Artikel 16 | Slotregel | 25 |

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Kloosterblokje IV, 1e herziening met identificatienummer NL.IMRO.1709.KloosterblokHerz1-BP30 van de gemeente Moerdijk.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.6 aan-huis-verbonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.8 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.9 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden

1.10 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde

1.11 bedrijf:

een onderneming gericht op het vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren, opslaan of inzamelen van goederen.

1.12 bedrijfs- of dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.13 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen:

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

1.14 bestaande gebouwen:

gebouwen die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan zijn of worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.18 bouwen:

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

1.19 bouwlaag:

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

1.20 bouwperceel:

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

1.21 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en overige bouwwerken, zijn toegelaten.

1.23 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.24 bijgebouw:

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

1.25 dakkapel:

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.26 dakopbouw:

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

1.27 detailhandel:

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

1.28 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, en bankfilialen.

1.29 erf:

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw, 1 meter gelegen achter de denkbeeldige lijn in het verlengde van de lijn van het bouwvlak waar de voorgevel van het hoofdgebouw aan ligt, voorzover deze gronden gelegen zijn buiten het bouwvlak van het hoofdgebouw.

1.30 gebouw:

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

1.31 geluidgevoelige objecten:

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

1.32 hoofdgebouw:

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

1.33 horeca:

"horeca 1":

- een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf als nevenactiviteit en/of van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken alsmede zalen;

"horeca 2":

- elke voor het publiek, al dan niet tegen betaling toegankelijke lokaliteit, die geheel of nagenoeg geheel is ingericht of wordt gebruikt voor het dansen, zoals discotheken en dancings, waarin al dan niet dranken voor gebruik ter plaatse worden verstrekt;

- inrichtingen waarin een kans- of behendigheidsspel wordt uitgeoefend;

"horeca 3":

- een bedrijf dat gericht is op het bieden van logiesaccommodatie als hoofdactiviteit.

1.34 kantoor:

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen discipline, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.35 kap:

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

1.36 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.37 mantelzorg:

Langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt (artikel 1 Wmo).

1.38 NEN:

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.39 nutsvoorzieningen:

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

1.40 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.41 overkapping:

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

1.42 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.43 peil:

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

1.44 raamprostitutie:

prostitutie waarbij de seksueel-erotische dienstverlening zichtbaar vanaf de (openbare) weg wordt aangeboden.

1.45 seksinrichting:

het bedrijfsmatig – of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt – gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een voertuig, verrichten van seksuele handelingen.

1.46 verbeelding:

- a. analoge verbeelding: de verbeelding van het bestemmingsplan "Kloosterblok IV, 1e herziening", bestaande uit 1 kaartblad met het nummer NL.IMRO.1709.KloosterblokHerz1-BP30.
- b. digitale verbeelding: een verbeelding van het bestemmingsplan "Kloosterblok IV, 1e herziening", met de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1709.KloosterblokHerz1-BP30.

1.47 voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of "uitstraling" als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.48 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden:

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

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk:

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

2.4 vloeroppervlakte:

de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580.

2.5 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de van de bovenkant goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.7 hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.8 inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.9 oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water, bruggen, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'brug', bruggen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd; met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- b. het oppervlak van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 30 m²;
- c. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 4 m;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 8 m;
- e. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 5 m;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. bij deze bestemming behorende parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is de bouw van erkers, luifels, balkons en andere ondergeschikte bouwdelen van het hoofdgebouw toegestaan, waarbij geldt dat:
 1. de diepte ten hoogste 1,25 m bedraagt;
 2. het oppervlak ten hoogste 6 m² bedraagt;
 3. de afstand tot de begrenzing met de bestemming Verkeer of Verkeer-Verblijfsgebied ten minste 1 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
- d. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen en geen overkappingen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstrook (opstelstroken en busstroken daaronder niet begrepen);
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidwerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, groen, water, reclame-uitingen en parkeervoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. het bouwen van gebouwen is niet toegestaan;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, verkeersaanduiding, wegaanduiding of verlichting bedraagt niet meer dan 3 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en opstallen wordt in elk geval verstaan het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 6 Verkeer - verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer-Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, groen, water, reclameuitingen, speeltoestellen en parkeervoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- b. het oppervlak van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 30 m²;
- c. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 4 m;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, verkeersaanduiding, wegaanduiding of verlichting bedraagt ten hoogste 4 m.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer te water;
- b. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, taluds, beschoeiingen, dammen, kades en steigers;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'brug', bruggen.
- e. oevers en overig groen.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover het vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m²;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

8.2.1 Hoofdgebouwen

- a. het aantal woningen bedraagt ten hoogste 108 waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden', het aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
- b. hoofdgebouwen worden gebouwd in een bouwvlak;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen alleen vrijstaande woningen worden gebouwd;
- d. voor vrijstaande woningen geldt dat de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens aan beide zijde van het hoofdgebouw minimaal 3 m bedraagt;
- e. voor tweeaaneengebouwde woningen geldt dat de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens aan één zijde van het hoofdgebouw minimaal 3 m bedraagt;
- f. voor eindwoningen geldt dat de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens aan één zijde van het hoofdgebouw minimaal 3 m bedraagt, met uitzondering van eindwoningen waarvan het perceel grenst aan een brandgang;
- g. voor vrijstaande woningen geldt een maximale bouwdiepte van 15 m en een maximale bouwbreedte van 15 m;
- h. voor tweeaaneengebouwde woningen geldt een maximale bouwdiepte van 12 m en een maximale bouwbreedte van 10 m;
- i. voor aaneengebouwde woningen geldt een maximale bouwdiepte van 10 m, tenzij anders op de verbeelding is weergegeven;
- j. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte.

8.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,35 m;
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 6 m;
- c. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3,25 m;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 6 m;
- e. Het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voor zover gelegen op het erf bedraagt ten hoogste 50 % van de oppervlakte van het erf met een maximum van 90 m²;

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt de volgende regel:

- gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

8.4.1 Afwijkingen mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bijzondere gebruiksverbod in artikel 8.3 voor het toestaan van het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van het volgende:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de afwijking vervalt zodra de onder a bedoelde noodzaak is komen te vervallen;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m².

Artikel 9 Leiding - Riool

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een rioolleiding met een diameter van minimaal 250 mm.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 9.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

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

9.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Riool zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

9.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 9.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 9.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

9.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 9.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

9.4.4 Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van lid 9.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een bouwvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

11.2 Algemene gebruiksregels

11.2.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van (aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- e. het gebruik van schepen en andere vaartuigen voor bewoning;
- f. het houden van evenementen.

11.2.2 Geen strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval niet het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen gerekend.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijkingen van maten en overschrijdingen van bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken - afwijken van de regels voor overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 1 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 5% worden vergroot.

Omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Het bevoegd gezag kan de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 1 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 5% worden vergroot.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voorzover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. brandweeringang;
- c. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de ruimte tussen bouwwerken;
- e. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

14.2 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen, waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits
- b. de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- c. het bevoegd gezag kan eenmalig kan in afwijking van het bepaalde in dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk zoals bedoeld in dit lid onder a, met maximaal 10%;
- d. het lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

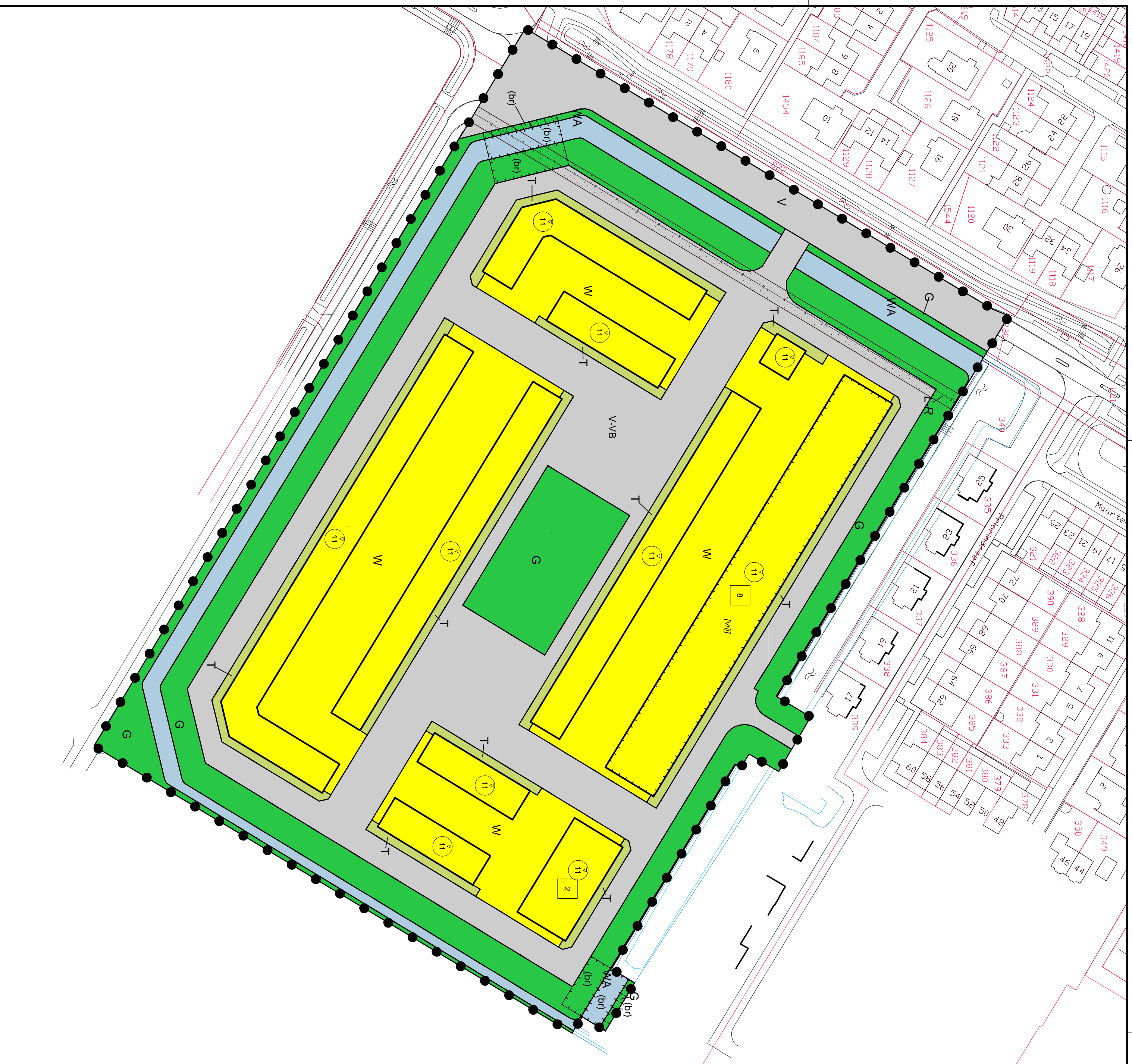
Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel







Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Kloosterblokje IV, 1e herziening.



Plangebied
 Kloosterblokje IV, Willemstad

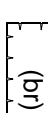
Enkelbestemmingen

-  Groen
-  Tuin
-  Verkeer
-  Verkeer - Verblifsgebied
-  Water
-  Wonen

Dubbelbestemmingen

 Leiding - Riool

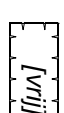
Funcitoeaanduidingen

 brug

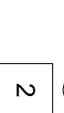
Bouwvlakken

 bouwvlak

Bouwaanduidingen

 vrijstaand

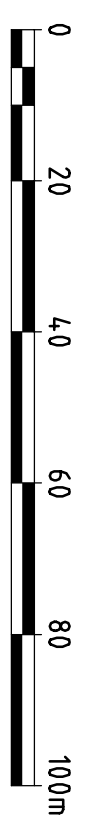
Maatvoeringen

-  maximale bouwhoogte (m)
-  maximum aantal wooneenheden

Figuren

 hartlijn leiding - riool

 kadastrale en topografische ondergrond



Kloosterblokje IV, 1e herziening

NL.IMRO.1709.KloosterblokjeHerz1-BP30

Bevoegd gezag: Gemeente Moerdijk

Ter inzage: Ter visie: Vastgesteld:

Projectnummer 338645
 Tekeningnummer 338645.enr.311.K01
 schaal 1 : 1000

Gecontrolleerd door EI
 Getekend door mvd
 Blad

Formaat A2
 Documentnaam 338645.enr.311.K01B

