

Bestemmingsplanregels

INHOUD

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen.....	4
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Gemengd	8
Artikel 4	Verkeer – Verblijfsgebied.....	10
Hoofdstuk 3	Algemene regels.....	11
Artikel 5	Anti-dubbeltelbepaling	11
Artikel 6	Algemene aanduidingsregels	12
Artikel 7	Algemene bouwregels	12
Artikel 8	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening.....	12
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	13
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	13
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	14
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	15
Artikel 12	Overgangsrecht	15
Artikel 13	Slotregel.....	16

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Stoofstraat' van de gemeente Moerdijk;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1709.Stoofstraat-0201 met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 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 bebouwing

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

1.8 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.9 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.10 Bevi-inrichtingen

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.11 bijgebouw

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

1.12 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;

1.13 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.14 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.

1.15 bouwperceel

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

1.16 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak

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

1.18 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;

1.19 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.

1.20 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.

1.21 gebouw

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

1.22 geluidszone-industrie

de met de gebiedsaanduiding geluidszone - industrie aangegeven zone, zoals bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder;

1.23 horeca

"horeca-1":

- een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf 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":

- logiesaccommodatie.

1.24 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.25 huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling daarvan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;

1.26 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.

1.27 nutsvoorzieningen

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

1.28 omgevingsvergunning

vergunning als bedoeld in artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

1.29 ondergeschikte bouwdelen

bouwdeel van beperkte afmetingen, dat buiten de hoofdmassa van het gebouw uitsteekt;

1.30 peil

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

1.31 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt;

1.32 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de 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 de bouwhoogte van een bouwwerk

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, 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 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.7 de 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;

2.8 de 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 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. commerciële functies in de vorm van detailhandel, horeca-1 en zakelijke dienstverlening met of zonder baliefunctie;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mag worden gebouwd;
- b. gebouwen worden gebouwd in een bouwvlak;
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)";
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' mogen ten hoogste 3 bouwlagen worden gerealiseerd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-2' mogen ten hoogste 6 bouwlagen worden gerealiseerd;
- g. indien het wonen plaatsvindt op de 2^e tot en met de 6^e bouwlaag mag het aantal woningen ten hoogste 30 bedragen;
- h. indien het wonen plaatsvindt op de 3^e tot en met de 6^e bouwlaag mag het aantal woningen ten hoogste 21 bedragen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen op minder dan 1 m afstand van openbaar gebied 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.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het parkeren, met dien verstande dat de volgens de bestemming toegelaten bebouwing, waarbij gelet de omvang of functie daarvan ruimte nodig is voor het parkeren of stallen van auto's, alleen is toegestaan indien uit de aanvraag om bouwvergunning blijkt dat voldaan wordt aan de volgende parkeernormen:

- a. wonen: 1,8 parkeerplaats per woning;
- b. detailhandel: 4 parkeerplaatsen per 100m² bvo;
- c. horeca 1:
 1. Café, discotheek, cafetaria: 6 parkeerplaatsen per 100m² bvo
 2. Restaurant 10 parkeerplaatsen per 100m² bvo
 3. Hotel/pension: 1,5 per kamer;
- d. zakelijke dienstverlening met baliefunctie: 2,8 per 100m² bvo;
- e. zakelijke dienstverlening zonder baliefunctie: 1,9 per 100m² bvo.

3.4 Afwijken van de parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.3 voor zover het de parkeernormen betreft, ten behoeve van de verlaging van deze norm indien de aanvrager kan aantonen met een beperkter aantal parkeerplaatsen te kunnen volstaan dan volgens de norm verplicht zou zijn en dit niet leidt tot een toename van de parkeerdruk in de omgeving.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de eerste bouwlaag zijn uitsluitend commerciële functies toegestaan;
- b. ter plaatse van de tweede bouwlaag zijn of uitsluitend commerciële functies toegestaan of uitsluitend wonen;
- c. ter plaatse van de derde tot en met de zesde bouwlaag is uitsluitend wonen toegestaan.

Artikel 4 Verkeer – Verblijfsgebied

4.1 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, reclame-uitingen, speeltoestellen en parkeervoorzieningen.

4.2 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, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, verkeersaanduiding, wegaanduiding of verlichting bedraagt ten hoogste 4 m

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

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 6 Algemene aanduidingsregels

6.1 Geluidzone - Industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geldt in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2, dat nieuwe geluidsgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geluidhinder slechts zijn toegestaan indien de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein Schansdijk / De Koekoek op de gevels van deze objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.'

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Overschrijden bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

Artikel 8 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover 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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de in dit plan begrepen gronden, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde te gebruiken, te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijkingen van maten en overschrijdingen van bouwgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. 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 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

12.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Stoofstraat'.

Verbeelding

