

Wildpleintje 39

Gemeente Goirle

voorontwerp bestemmingsplan

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	7
Artikel 1 Begrippen	7
Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Wonen	13
Hoofdstuk 3 Algemene regels	15
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 5 Algemene gebruiksregels	16
Artikel 6 Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 7 Overige regels	18
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	19
Artikel 8 Overgangsrecht	19
Artikel 9 Slotregel	20
Bijlagen bij regels	21
Bijlage 1 Nota Parkeernormen en uitvoeringsregels voor nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente Goirle	22

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan "Wildpleintje 39" van de gemeente Goirle.
- 1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0785.BP2012001Wildplein-vo01 met de bijbehorende regels.
- 1.3 aan huis verbonden bedrijf:**
het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke –geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen- bedrijvigheid dat door ten minste één bewoner van een woning in die woning en/of een bijbehorend bijgebouw wordt uitgeoefend, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit in de woning of de daarbij behorende aangebouwde bijgebouwen past, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie, in ruimtelijke en visuele zin blijft behouden, en de activiteit ter plaatse kan worden uitgeoefend, waaronder een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit in verband met de aan huis verbonden bedrijfsactiviteit behoort, met dien verstande dat de activiteit niet vergunningplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer en is vermeld in categorie A van de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij deze regels) of voor wat betreft de aard en omvang in relatie tot de milieuhinder die de bedrijfsactiviteit veroorzaakt, gelijk gesteld kan worden met een bedrijf dat behoort tot één van deze categorieën.
- 1.4 aan huis verbonden beroep:**
een beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, ontwerptechnisch, kunstzinnig of hiermee te vergelijken gebied – niet zijnde detailhandel, dat door ten minste één bewoner van een woning in die woning en/of een bijbehorend bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie blijft behouden, en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke en visuele uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.
- 1.5 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.
- 1.6 aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.7 afhankelijke woonruimte:**
een (gedeelte van een) bijgebouw, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning, waarbij dit bijgebouw hoort, en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest.
- 1.8 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

- 1.9 bestand:**
- a. bij bouwwerken: zoals ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig.;
 - b. bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het plan; een en ander behoudens voorzover in deze regels anders is aangegeven.
- 1.10 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.11 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.12 bijgebouw:**
een al dan niet vrijstaand gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
- 1.13 bouwen:**
plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten.
- 1.14 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak.
- 1.15 bouwlaag:**
een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.
- 1.16 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.17 bouwperceelgrens:**
een grens van een bouwperceel.
- 1.18 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.19 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.
- 1.20 brutovloeroppervlakte (bvo):**
de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw.

- 1.21 carport:**
een op de grond staande overkapping van één bouwlaag bij een bestaande woning of een bestaand woongebouw, die bedoeld is als een overdekte stallingsruimte voor personenauto's, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door de woning of daarbij behorende bijgebouwen en/of ondersteuning van de overkapping.
- 1.22 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde een supermarkt.
- 1.23 escortbedrijf:**
de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend (escortservices, bemiddelingsbureaus, overigen).
- 1.24 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.25 gebruiken:**
het gebruiken, doen en laten gebruiken.
- 1.26 hoofdgebouw:**
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie, afmetingen en/of functie dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
- 1.27 mantelzorg:**
het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.
- 1.28 omgevingsvergunning**
vergunning als bedoeld in artikel 2.1 van de Wabo.
- 1.29 ondergeschikte bouwdelen / bouwdelen van ondergeschikt belang:**
bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten de hoofdmassa van het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, antennemasten, windvanen, vlaggenmasten, wolfseinden, dakkapellen en andere ondergeschikte dakopbouwen.
- 1.30 ondergronds:**
beneden het peil.
- 1.31 omgevingsvergunning voor het afwijken:**
omgevingsvergunning voor het afwijken van gronden of bouwwerken in strijd met dit plan met toepassing van de in dit plan opgenomen regels inzake afwijking, op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1, van de Wabo.

- 1.32 peil:**
- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.
- 1.33 prostitutie:**
- het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.34 prostitutiebedrijf:**
- een inrichting of instelling gericht op het tegen betaling doen plaatsvinden van seksuele omgang met prostituees op een naar buiten toe kenbare wijze, zoals een bordeel of escortbedrijf.
- 1.35 seksinrichting:**
- een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.36 straatmeubilair:**
- de op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals verkeerstekens, wegafbakeningen, bewegwijzeringen, verlichting, halteaanwijzingen, parkeerregulerende constructies, afvalcontainers, brandkranen, informatie- en reclameconstructies, rijwielstandaarden, papier- en plantenbakken, zitbanken, communicatievoorzieningen, gedenktekens, speelvoorzieningen,abri's en andere hiermee gelijk te stellen bouwwerken.
- 1.37 uitvoeren:**
- het uitvoeren, doen uitvoeren en laten uitvoeren.
- 1.38 vloeroppervlak:**
- de totale oppervlakte, buitenwerks gemeten, van alle ruimten op de begane grond, de verdiepingen, de zolder en de aangebouwde bijgebouwen.
- 1.39 voorste bouwgrens:**
- de naar het verkeers- of verblijfsgebied gekeerde (deel van de) bouwgrens.
- 1.40 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 van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie, dan wel gelet op de uitstraling ervan, als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.
- 1.41 woning:**
- een (gedeelte van een) gebouw, dat bestaat uit een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van niet meer dan één afzonderlijk huishouden:
- a. vrijstaande woning: een woning, die als woning niet aan een andere woning is aangebouwd en die zich op een zekere afstand van beide zijdelingse perceelsgrenzen bevindt;

- b. twee-aaneengebouwde woning: een woning, die deel uitmaakt van een blok van twee als woning aan elkaar gebouwde woningen (twee-onder-een-kap) of twee door middel van een bijgebouw geschakelde woningen (één-aan-één), en die met één zijgevel in de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd en zich op een zekere afstand tot de andere zijdelingse perceelsgrens bevindt;
- c. aaneengebouwde woning: een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee als woning aan elkaar gebouwde woningen en die met minimaal één zijgevel in de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd;
- d. gestapelde woning: een appartement binnen een gebouw, dat als gebouw de verschijningsvorm heeft van een eenheid, maar dient voor de huisvesting van meerdere huishoudens in afzonderlijke woonruimten (appartementen), eventueel op afzonderlijke bouwlagen.

1.42 Wabo

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.43 wijziging

wijziging als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, sub a, van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meetregels:

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. de afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse grens van het bouwperceel:

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en enig punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2. 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.

3. 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.

4. de horizontale diepte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel.

5. 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.

6. 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.

7. de verticale diepte van een bouwwerk:

van het peil tot het laagste punt van het bouwwerk, fundering niet meegerekend.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten de hoofdmassa van het gebouw uitsteken, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennemasten, windvanen, wolfeinden, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, balkon- en terrashekken, dakkapellen, liftschachten, andere ondergeschikte dakopbouwen en overige overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen, erven en verhardingen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede kunstwerken ten behoeve van waterhuishoudkundige voorzieningen;

met dien verstande dat:

- d. de woning en/of daarbij behorende bijgebouwen tevens gebruikt mogen worden voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, met dien verstande, dat maximaal 30% van het bestaande vloeroppervlak van de woning en/of bijgebouwen tot een oppervlakte van maximaal 60 m², mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- e. de woning en/of daarbij behorende bijgebouwen tevens gebruikt mogen worden voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf, met dien verstande, dat maximaal 30% van het bestaande vloeroppervlak van de woning en/of de bijgebouwen, tot een oppervlakte van maximaal 60 m², mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
- f. aangebouwde bijgebouwen mogen worden gebruikt voor wonen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 3.1 omschreven doeleinden.

Toegestaan zijn:

1. woningen;
2. daarbij behorende bijgebouwen;
3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, zijnde woningen, gelden naast het bepaalde in lid 3.2.1 de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan.
- b. woningen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
- c. het bouwvlak mag voor maximaal 50% worden bebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan in het bouwvlak is aangegeven;
- e. de inhoud van een woning bedraagt ten minste 300 m³;
- f. de breedte van een woning bedraagt ten minste 5 m;
- g. de woning dient met de voorgevel in of op een afstand van niet meer dan 2 meter uit het naar de weg gekeerde deel van de begrenzing van het bouwvlak te worden gebouwd.

3.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden naast het bepaalde in lid 3.2.1 de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 55 m²;
- c. de goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3 meter bedragen.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt naast het bepaalde in lid 3.2.1 de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van antenne- en vlaggenmasten mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 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 5 Algemene gebruiksregels

5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo, wordt in ieder geval gerekend:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. de vestiging van inrichtingen als bedoeld in artikel 2.1, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht (inrichtingen die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken);
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens deze regels;
- e. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van prostitutie, escortbedrijf, prostitutiebedrijf en/of seksinrichting.

5.2 Parkeren

5.2.1 Algemeen

Bij een gebouw moet ten behoeve van het parkeren en het stallen van auto's in de juiste mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, met dien verstande dat:

- a. de juiste mate van ruimte wordt bepaald met behulp van de parkeernormen zoals die zijn opgenomen in de 'Nota parkeernormen en uitvoeringsregels' van de gemeente Goirle, behorende bij deze regels;
- b. de in lid a. bedoelde ruimten voor het parkeren van auto's moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan;
- c. indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor laden en lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort.

5.2.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van het afwijken van de voorgeschreven maten voor de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze regels voorgeschreven maten.

Artikel 7 Overige regels

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, worden toegepast zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan, tenzij expliciet anders is geregeld.

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels**

Artikel 8 **Overgangsrecht**

8.1 **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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 8.1, onder a, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 8.1, onder a, met maximaal 10%.
- c. Lid 8.1, 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.

8.2 **Overgangsrecht gebruik**

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 8.2, 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 lid 8.2, 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. Lid 8.2 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 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Wildpleintje 39".

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

De griffier,

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Nota Parkeernormen en uitvoeringsregels voor nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente Goirle