

Locatie ontwikkelingsovereenkomst

Frisostraat Zevenbergschen Hoek

13 juli 2006

Gemeente Moerdijk

LOCATIE ONTWIKKELINGS OVEREENKOMST

HOOFDSTUK I INLEIDENDE BEPALINGEN

- | | |
|-----------|---------------------------------------|
| Artikel 1 | Begripsbepalingen |
| Artikel 2 | Doel en strekking van de overeenkomst |

HOOFDSTUK II PLANONTWIKKELING

- | | |
|-----------|------------------|
| Artikel 3 | Planontwikkeling |
|-----------|------------------|

HOOFDSTUK III VERKOOP VAN GROND

- | | |
|-----------|--------------|
| Artikel 4 | Grondverkoop |
| Artikel 5 | Prijs |

HOOFDSTUK IV LOCATIE- EN PROJECTONTWIKKELING

- | | |
|-----------|---------------------------------|
| Artikel 6 | Locatie- en projectontwikkeling |
|-----------|---------------------------------|

HOOFDSTUK V REALISATIE

- | | |
|-----------|------------|
| Artikel 7 | Realisatie |
|-----------|------------|

HOOFDSTUK VI TERMIJNEN

- | | |
|-----------|-----------|
| Artikel 8 | Termijnen |
|-----------|-----------|

HOOFDSTUK VII OVERIGE BEPALINGEN

- | | |
|------------|---|
| Artikel 9 | Kosten |
| Artikel 10 | Overname rechten |
| Artikel 11 | Ontbinding en wijziging van de overeenkomst |
| Artikel 12 | Tekortkoming in de nakoming en boete |
| Artikel 13 | Geschillen |
| Artikel 14 | Bijlagen |

HOOFDSTUK VIII PUBLIEKRECHTELIJK HANDELEN GEMEENTE

- | | |
|------------|---|
| Artikel 15 | Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van (organen van) de gemeente |
|------------|---|

In de hiernavolgende realisatie maken de ondertekenende partijen afspraken over de wijze waarop zij medewerking zullen verlenen aan de ontwikkeling van de locatie Frisostraat in Zevenbergschen Hoek"

Partijen:

1 De gemeente Moerdijk, Pastoor van Kessellaan 15 in Zevenbergen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer H W. den Duijn, hierna te noemen "de gemeente"

en

2. De Stichting Woningbouw Zevenbergen, Kon. Wilhelminastraat 15 in Zevenbergen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, de heer H.C M Hendriks, hierna te noemen "de stichting"

Het navolgende in aanmerking nemende:

- 1 De gemeente heeft het voornemen aan de Frisostraat in Zevenbergschen Hoek medewerking te verlenen aan de realisering van maximaal 12 appartementen en een nieuwe doorsteek vanaf Plein 1940 naar de Spoorzone, een en ander als aangegeven op de bij deze overeenkomst gevoegde plankaart en de bijbehorende voorschriften (bijlage 1)
- 2 De gemeente is in dat kader bereid om samen te werken met de stichting
- 3 De stichting is bereid samen te werken met de gemeente en is bereid uitvoering te geven aan voornoemde ontwikkeling
4. Partijen wensen de wijze waarop nadere invulling wordt gegeven aan hun samenwerking vast te leggen in deze locatie ontwikkelingsovereenkomst

Partijen komen als volgt overeen:

HOOFDSTUK I INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

Bestemmingsplan

Het voor de locatie Frisostraat in Zevenbergschen Hoek door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen wijzigingsplan

Bouwrijp maken

Het geschikt maken van het projectgebied voor verdere inrichting, bebouwing en realisering van een doorsteek, conform de uitgangspunten zoals aangegeven in bijlage 111

Planontwikkeling

Het ontwikkelen van een ruimtelijk relevant plan en het verrichten van onderzoek ten behoeve van de ondersteuning van dit plan voor het projectgebied

Projectgebied

het gebied waarin de 12 appartementen en de doorsteek worden gerealiseerd, zoals aangegeven en begrensd op de tekening die als bijlage II aan deze overeenkomst is opgenomen

Projectontwikkeling

Het bouw- en woonrijp maken, het (doen) realiseren van 12 appartementen en een doorsteek, alsmede de afronding van het projectgebied

Realisatie

Het aanvangen en voltooien van de locatie- en projectontwikkeling

Woonrijp maken

Het geschikt maken van het projectgebied en de daarop gestichte bebouwing voor gebruik, conform de uitgangspunten zoals aangegeven in bijlage 111

Artikel 2 Doel en strekking van deze overeenkomst

Doel en strekking van deze overeenkomst

- 2 1. Doel van deze overeenkomst is vast te leggen dat de ondertekenende partijen de uitdrukkelijke bedoeling hebben om de ontwikkeling van de locaties mogelijk te maken en deze te realiseren én om vast te leggen welke verbintenissen partijen terzake aangaan

Karakter verbintenissen

- 2 2 Voorzover in deze overeenkomst verbintenissen zijn opgenomen die tevens een publiekrechtelijke afweging vergen, hebben deze het karakter van een inspanningsverplichting Dit betekent dat partijen zich inspannen om de verbintenissen na te komen voorzover de wet of de gerechtvaardigde belangen van derden zich daartegen niet verzetten

Civielrechtelijke afspraken en publiekrechtelijke bevoegdheden

- 2 3. Daar waar in deze overeenkomst afspraken worden neergelegd ter zake waarvan de nakoming/uitvoering toekomt aan het College van Burgemeester en Wethouders of de Gemeenteraad dient voor gemeente College of Gemeenteraad "gelezen te worden". Deze overeenkomst heeft in zoverre te gelden als een "bevoegdhedenovereenkomst". Dat wil zeggen dat de publiekrechtelijke organen zich verbinden om hun bevoegdheden, met in achtneming van het in artikel 2 2 én artikel 15 bepaalde, op de overeengekomen wijze aan te wenden Gezien het voorgaande wordt deze overeenkomst aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat door het College wordt besloten akkoord te gaan met de inhoud van deze overeenkomst

HOOFDSTUK II PLANONTWIKKELING

Artikel 3 Planontwikkeling

3.1 *Uitgangspunt*

Ruimtelijk uitgangspunt voor de planontwikkeling vormen het bestemmingsplan Zevenbergschen Hoek Kom, vastgesteld door de gemeenteraad op 23 januari 2003 én het, op basis van de in dat bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 11 WRO, door het college van burgemeester en wethouders t z 1. nader vast te stellen wijzigingsplan

Planontwikkeling

- 3 2 Teneinde de ontwikkeling van de locatie tot appartementen mogelijk te maken zal het thans geldende bestemmingsplan gewijzigd moeten worden De gemeente verplicht zich in dat kader tot het opstellen en het in (inspraak)procedure brengen van een ontwerp wijzigingsplan, alsmede zich in te spannen om te bevorderen dat het ontwerp wijzigingsplan inclusief eventuele door inspraak en/of zienswijzen tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt. De gemeente zal de procedure tot het vaststellen van het wijzigingsplan niet eerder starten dan nadat de stichting het pand Frisostraat 25/27 in eigendom heeft verworven, dan wel er met de eigenaar van het pand afspraken zijn gemaakt over verwerving door de stichting

- 3.3 De daadwerkelijke ontwikkeling van de locatie zal vanaf 1 januari 2010 plaatsvinden, of is eerder mogelijk na goedkeuring van de gemeente

HOOFDSTUK 111 VERKOOP VAN GROND

Artikel 4 Grondverkoop

Grondverkoop

- 4 1 De gemeente zal ter uitwerking van deze overeenkomst aan de stichting het perceel Frisostraat 23 a/b verkopen, kadastraal bekend gemeente Moerdijk, sectie * nummer ***, groot ± 495 m²
- 4 2. Na ondertekening van deze overeenkomst wordt het pand Frisostraat 23 a/b binnen een termijn van 10 weken, vooruitlopend op de feitelijke levering van het perceel, in opdracht en op kosten van de stichting gesloopt. Het onderhoud van de locatie is en blijft voor rekening van de stichting
- 4 3 De stichting zal zich nadrukkelijk inspannen om vóór 1 januari 2010, op haar kosten, over te gaan tot aankoop van het pand Frisostraat 25/27. De gemeente zal de procedure tot het vaststellen van het wijzigingsplan niet eerder starten dan nadat de stichting het pand Frisostraat 25/27 in eigendom heeft verworven
- 4.4. Terzake voornoemde verkoop, bedoeld onder 4 1 , wordt een aparte akte opgesteld. De hiermee gemoeide kosten zijn voor rekening van de stichting.

Levering

- 4 5 Levering van het perceel Frisostraat 23 a/b door de gemeente aan de stichting zal plaatsvinden binnen uiterlijk 2 maanden nadat door de stichting met de eigenaar van het perceel Frisostraat 25/27 schriftelijk overeenstemming is bereikt over de verwerving van dat perceel door de stichting

Milieuaspecten

- 4 6 De milieuaspecten zullen worden verwoord in het ontwerpwijzigingsplan Voor zover bij de gemeente bekend is op de benodigde gronden in het plangebied geen verontreiniging aanwezig

Grondruil

De gemeente en de stichting gaan, met gesloten beurs, een grondruil aan, zoals is opgenomen op de tekening van bijlage IV van deze overeenkomst

Artikel 5 Prijs

Koopprijs

- 5.1 De prijs voor de verwerving van de onder artikel 4 1 bedoelde grond bedraagt € 180,-- per m² (prijspeil 1 juli 2006) De totale verkoopprijs bedraagt derhalve 495 x € 180,-- = € 89 100,--

Belasting en kosten

- 5.2 2 De bij overdracht verschuldigde belasting en de met de overdracht samenhangende kosten komen voor rekening van de stichting

Betaling

- 5.3 De terzake de koop en verkoop verschuldigde bedragen worden per 1 januari 2007 voldaan, dan wel op het moment van levering, waarbij de grondprijs (in 2006 op basis van het grondprijzenbeleid € 180,- per m²), indien levering later plaatsvindt dan 1 januari 2007, zal worden geïndexeerd op basis van het dan geldende gemeentelijk grondprijzenbeleid
- 5 4 Indien de stichting er niet in slaagt om vóór 1 januari 2010 het pand Frisostraat 25/27 te verwerven, dan zal opnieuw in overleg worden getreden over òf het verlengen van die termijn òf het ontbinden van deze overeenkomst Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst, zal de gemeente de door de stichting gemaakte sloopkosten en de eventueel gemaakte kosten ter verwerving van het pand Frisostraat 23 a/b, aan de stichting vergoeden

HOOFDSTUK IV LOCATIE- EN PROJECTONTWIKKELING

Artikel 6 Locatie- en projectontwikkeling

Bouw- en woonrijp maken

- 6.1 De gronden binnen de locatie worden door en voor rekening en risico van de stichting bouw- en woonrijp gemaakt, inclusief het verwijderen van het benodigde deel van de huidige Van Gilsstraat. De realisatie van de nieuwe doorsteek (openbaar gebied) vanuit het Plein 1940 naar de spoorzone is een gemeentelijke taak. De bedoelde gronden zijn op een kaart aangegeven en als bijlage II aan deze locatie ontwikkelingsovereenkomst opgenomen.

Inrichtingseisen particulier gebied

- 6.2 Ten aanzien van de inrichting van het particulier gebied geldt het navolgende:
- Eventueel aan te leggen riolering dient dezelfde kwaliteit en diameter te hebben als de bestaande riolering. Als eindpunt dient een betonnen controleput geplaatst te worden.
 - De kosten van aansluiting op het gemeentelijk riool bedragen op dit moment € 505,75 per wooneenheid en zijn voor rekening van de stichting, conform de op het moment van aansluiting geldende kosten.
 - De aan te leggen bestrating dient aangelegd te worden met dezelfde materialen als de bestaande verharding, een en ander volgens de door de afdeling Realisatie en Beheer Openbare Ruimte aan te geven kwalitatieve eisen.
 - Eventuele hoogteverschillen ten opzichte van belendende percelen dienen opgevangen te worden door duurzame steenachtige materialen.

Overleg

- 6.3 Alvorens met de werkzaamheden wordt gestart zal de stichting met een medewerker van de afdeling Realisatie en Beheer Openbare Ruimte overleg voeren over de toe te passen riolering / verharding / materialen / maatvoering.

Bouwprogramma

- 6.4 Op de locatie zullen maximaal 12 appartementen worden gebouwd, waarvan minimaal 50% in de sociale huursector.
- 6.5 De stichting zal t.a.v. de te ontwikkelen appartementen een voorstel voorleggen ter beoordeling van de gemeente, betreffende:
- de doelgroep waarvoor wordt gebouwd;
 - de kwaliteit (woonkeur, dubbel);
 - de maximale maandhuur / koopsom.
- 6.6 De huurwoningen dienen te worden toegewezen volgens het toewijzingssysteem van de stichting en dienen bij mutatie voor de doelgroep waarvoor wordt gebouwd behouden te blijven.
- 6.7 De toewijzing van eventuele koopwoningen vindt in overleg met de gemeente plaats.

HOOFDSTUK V REALISATIE

Artikel 7 Realisatie

Aanvraag vergunningen

- 7.1 De stichting zal tijdig de voor realisering benodigde aanvragen om vergunningen indienen. Ten aanzien van de bouwvergunning wordt een termijn van 3 maanden gesteld na het onherroepelijk zijn van het wijzigingsplan.

Aanvang realisatie

- 7.2 De realisatie van de locatie, inclusief de doorsteek, wordt door de stichting binnen 3 maanden na afgifte van de bouwvergunning gestart. De stichting zal na aanvang de realisatie voortvarend uitvoeren zodanig dat de bouw in één aansluitende bouwstroom wordt voltooid. Binnen 300 werkbare werkdagen na aanvang realisatie dient het project gereed en opgeleverd te zijn.

Inschakelen derden

- 73 De stichting heeft het recht bij de realisatie derden te betrekken. De stichting draagt er bij samenwerking met derden zorg voor dat deze derden op een rechtsgeldige wijze gebonden worden aan de rechten en verplichtingen die uit deze overeenkomst voortvloeien.

Beperking overlast

- 7.4 In het kader van het beperken van de overlast is de stichting verplicht om op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) een Steigervergunning aan te vragen. De stichting zal zich er voor inspannen om de (verkeers) overlast voor de omgeving tijdens de realisatie zo veel als mogelijk te beperken. Daaronder is begrepen het zoveel mogelijk voorkomen en indien nodig verwijderen van obstakels op de openbare weg, van vervuiling van de openbare weg en zwerfvuil. De stichting dient de door de aannemer(s) te gebruiken route(s) ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeente en na goedkeuring terzake afdwingbare afspraken te maken met de aannemer(s), welke afspraken ter goedkeuring aan de gemeente zullen worden voorgelegd. Uitgangspunt is dat zoveel als mogelijk gebruik gemaakt wordt van hoofdroutes.

Bouwschade

- 7.5. De toestand van de door de aannemer te gebruiken wegen wordt voor aanvang en voltooiing van de realisatie vastgelegd door opname en rapportage welke door de gemeente in samenspraak met de aannemer zal worden opgesteld. In de zgn Steigervergunning (=gebruik van de openbare ruimte) zal dit worden vastgelegd. Tevens zal op grond van deze vergunning een waarborgsom moeten worden betaald. Schade aan de voornoemde wegen komt voor rekening van de stichting tenzij deze aantoonbaar geen relatie heeft met de realisatie van de locatie.

Vrijwaring voor schade ex artikel 6.174 Bw

- 7.6 De stichting vrijwaart de gemeente voor aansprakelijkheid van schade ten gevolge van een slechte staat van de openbare weg en/of andere openbare voorzieningen, indien deze slechte staat is toe te rekenen aan de realisatie van de locatie.

HOOFDSTUK VI TERMIJNEN

Artikel 8 Termijnen

- 8 Aan deze overeenkomst ligt de in bijlage V opgenomen globale fasering ten grondslag. De in deze fasering opgenomen termijnen zijn streeftermijnen voor zover deze betrekking hebben op de te noodzakelijk publiekrechtelijke procedures. Overschrijding van deze termijnen leidt niet tot aansprakelijkheid.

HOOFDSTUK VII OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 9 Kosten

Uitgangspunt kosten

- 9.1 Elke partij draagt, tenzij in deze overeenkomst anders overeenkomen, de eigen kosten verbonden aan de uitvoering van deze overeenkomst. Dit is slechts anders indien één der partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst. Alsdan kan de andere partij de volledige schade die daarvan het gevolg is, inclusief de gemaakte kosten, verhalen op de tekortschietende partij.
- 9.2. Alle leges voor verkrijging van vergunningen of vrijstellingen zijn voor rekening van de stichting, conform de op dat moment geldende legesverordening van de gemeente Moerdijk.
Voor rekening van de stichting komen o.a. de volgende kosten:
de procedurekosten voor de wijziging van het bestemmingsplan. Deze bedragen nu, op grond van de Legesverordening 2006: € 6.600,-;
de kosten, verbonden aan het verlenen van de benodigde bouwvergunningen (bouwleges);

de te maken kosten ten aanzien van de civiel-technische werkzaamheden, zoals aangegeven in een vooraf te overleggen bestek

Artikel 10 Overname rechten

10. Het is de stichting behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan om rechten en/of plichten uit deze overeenkomst en/of deze overeenkomst als geheel over te dragen aan c.q. over te doen nemen door een derde

Artikel 11 Ontbinding en wijziging van de overeenkomst

- Ontbindingsgronden voor de gemeente*
- 11.1 De gemeente heeft het recht deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst en zonder gehoudenheid tot schadevergoeding, vergoeding van gemaakte kosten en/of verplichtingen tot restitutie/ongedaanmaking bij aangetekend schrijven te ontbinden indien de gemeente geen toestemming krijgt plannen voort te zetten door rechterlijke procedures
- Onvoorziene omstandigheid*
- 11.2 De rechter kan op verlangen van partijen deze overeenkomst wijzigen dan wel geheel of gedeeltelijk ontbinden wegens een onvoorziene omstandigheid welke van dien aard is dat ongewijzigde instandhouding van de betreffende overeenkomst(en) naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet geveerd kan worden
- Voorafgaand overleg*
- 11.3 Alvorens een vordering tot ontbinding of wijziging van deze overeenkomst in te stellen, pleegt de partij die ontbinding of wijziging wenst overleg met de andere partij om tot een aanvaardbare oplossing te komen van de gerezen problemen. Partijen verrichten de redelijkerwijs van hen te verwachten inspanningen om tot een oplossing in de geest van deze overeenkomst te komen

Artikel 12 Tekortkoming in de nakoming

- Incassokosten*
- 12.1 Indien de stichting tekort schiet in de nakoming van deze overeenkomst is de gemeente gerechtigd om de volledige kosten die zij moet maken ter buitengerechtelijke incasso dan wel om buitengerechtelijke nakoming af te dwingen bij de stichting in rekening te brengen. Indien het noodzakelijk is om een gerechtelijke procedure te voeren is de gemeente gerechtigd om de kosten die het liquidatietarief te boven gaan bij de stichting in rekening te brengen
- Boete*
- 12.2 Bij niet (tijdige) nakoming van deze overeenkomst zijn partijen, onverminderd schadevergoeding, een boete verschuldigd van € 500,- per dag

Artikel 13 Geschillen

- Geschillenregeling*
- 13.1 Op deze locatie ontwikkelingsovereenkomst en alle overeenkomsten die hier uit voortvloeien is Nederlands recht van toepassing; Alle geschillen, voor zover daarover ondanks de nodige inspanningen van partijen tot behoorlijk overleg geen oplossing tussen partijen is gevonden, die naar aanleiding van of in verband met deze locatie ontwikkelingsovereenkomst of van overeenkomsten ter uitvoering van deze locatie ontwikkelingsovereenkomst tussen partijen of hun rechtverkrijgenden mochten ontslaan, van welke aard en omvang die ook mogen zijn, daaronder mede begrepen die welke slechts door één der partijen als zodanig worden aangemerkt, zullen worden voorgelegd aan de arrondissementsrechtbank te Breda, tenzij partijen ter zake

schriftelijk arbitrage overeenkomen Bij arbitrage wijst iedere partij een ter zake deskundige aan die tezamen, in volledig mandaat van die partij, tot een oplossing trachten te komen

- 13 2 Een geschil in de zin van artikel 13 1 zal geacht worden tevens aanwezig te zijn in alle gevallen waarin overeenkomsten ter uitvoering van deze locatie ontwikkelingsovereenkomst aanleiding geven tot handelingen of besluiten waarvoor nadere wilsovereenstemming tussen partijen vereist is, en deze niet verkregen kan worden

Artikel 14 Bijlagen

14 1 Bij deze overeenkomst behorende de navolgende bijlagen:

- I. Plankaart en voorschriften bestemmingsplan Zevenbergschen Hoek Kom
- II. Projectgebied
- III. Definities bouw- en woonrijpmaken
- IV. Grondtransacties
- V. Fasering en termijnen

- 14 2 Indien de tekst en/of inhoud van de bijlagen afwijkt van deze overeenkomst, prevaleert de tekst en de inhoud van de overeenkomst

HOOFDSTUK VIII: PUBLIEKRECHTELIJK HANDELEN GEMEENTE

Artikel 15 Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van (organen van) de gemeente

Publieke taak gemeente

- 15 1 Deze overeenkomst laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente, althans haar organen, onverlet. Partijen zijn zich ervan bewust dat de gemeente en dan met name de organen van de gemeente in het kader van de uitoefening van de krachtens deze overeenkomst benodigde besluiten en plannen gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, wet, regelgeving etc. Het bepaalde in deze overeenkomst kan aan deze verantwoordelijkheid niet afdoen en kan er nimmer toe leiden dat de bevoegde organen van de gemeente niet meer de vrijheid hebben om bij het uitoefenen van de publiekrechtelijke bevoegdheden belangen van derden op een zorgvuldige wijze te wegen en daar consequenties aan te verbinden. Dit houdt in dat de gemeente althans haar organen mogelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht(en), die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de overeenkomst of de voortgang van het project

Aansprakelijkheid gemeente voor publiekrechtelijk handelen

- 15.2 De gemeente is niet aansprakelijk voor tekortschieten in de nakoming van deze overeenkomst, indien dit tekortschieten voortvloeit uit een handelen of nalaten waartoe zij op grond van het publiekrecht gehouden is. In het bijzonder kan zij niet aansprakelijk gehouden worden voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen e.d. van hogere overheden of uitspraken van rechterlijke instanties. Ook is er geen sprake van een tekortschieten indien de gemeente uit hoofde van een redelijke uitoefening van de publieke taak tegemoet dient te komen aan bezwaren van derden

Overeengekomen te, jZ (ell.be en op 26 juli 2006,

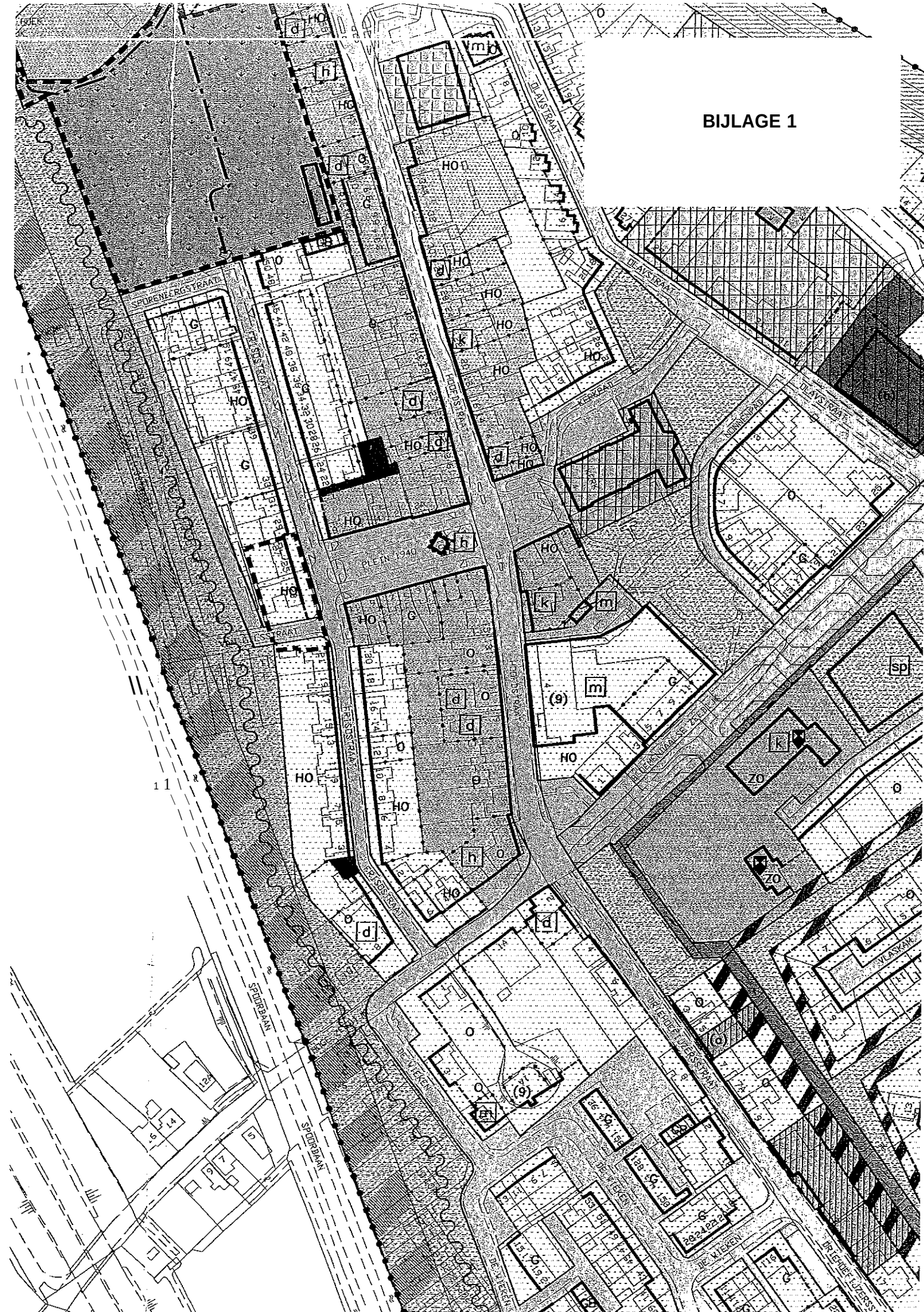
De gemeente,

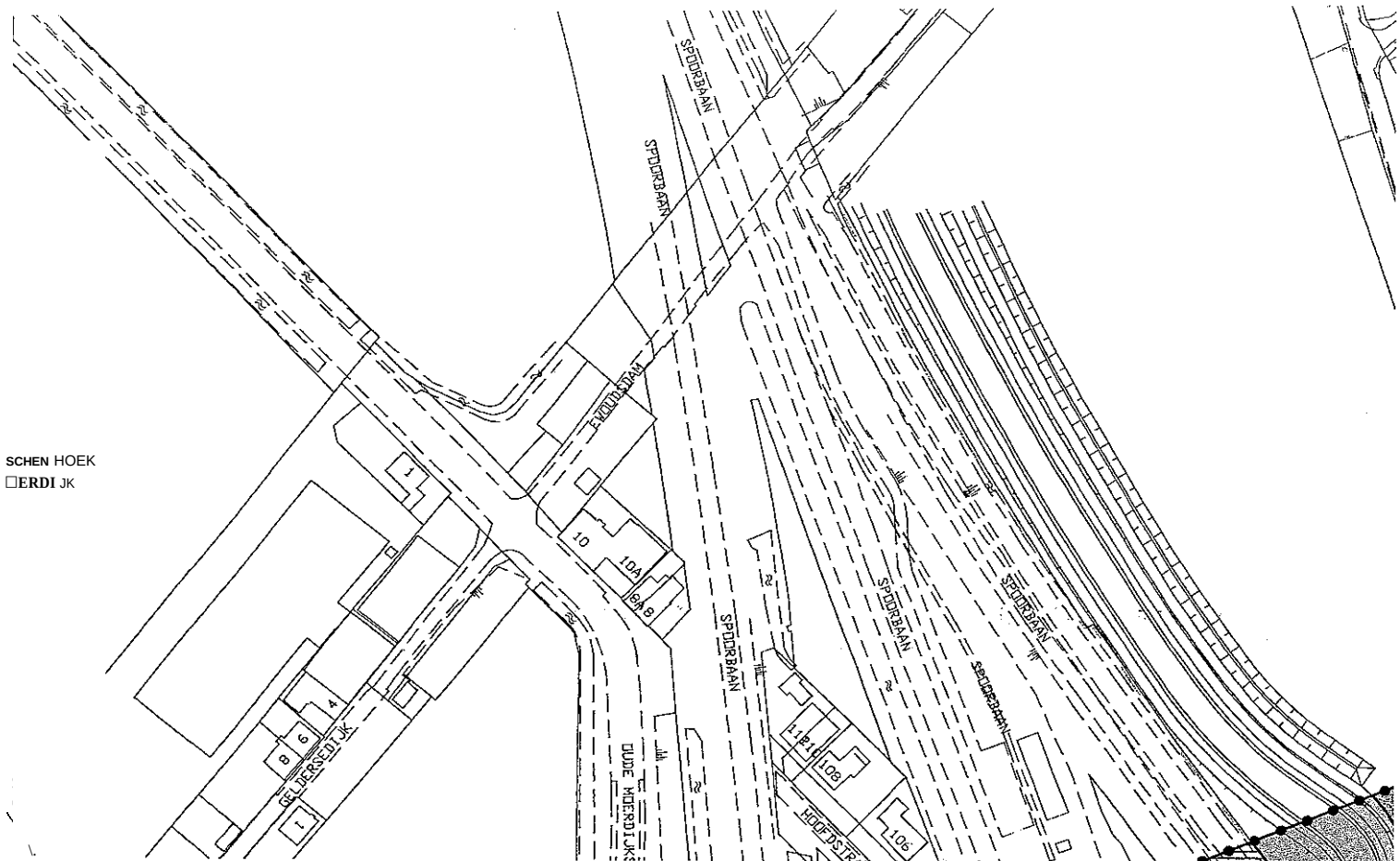
de stichting,

(H.W. den Duijn)

(H.C.M. Hendriks)

BIJLAGE 1





bestemmingen

[Zd

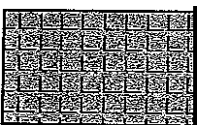
art.3 wonen A
wonen B



art.4 uit te werken bestemming wonen I
uit te werken bestemming wonen II



art.5 bedrijven A
bedrijven B



art.6 kantoren



art.7 maatschappelijke voorzieningen



art.8 sportvoorzieningen

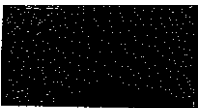


art.9 verkeer en verblijf

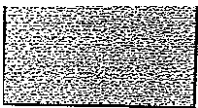




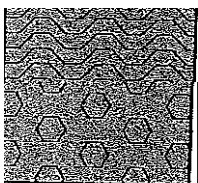
art.9 verkeer en verblijf



art.10 nutsvoorzieningen

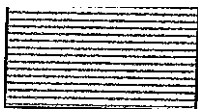


art.11 groen

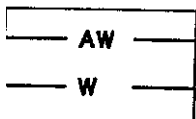


art 12 waterhuishoudkundige doeleinden

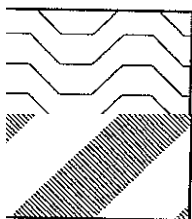
art.13 agrarisch gebied



art.14 spoorwegdoeleinden

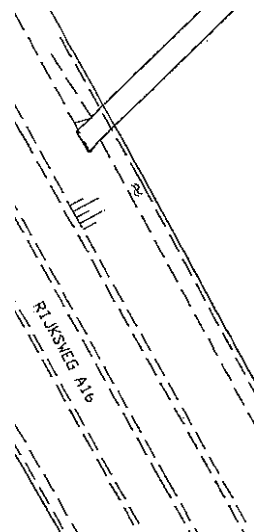


art15 leidingen (dubbelbestemming)



art..16 waterkering (dubbelbestemming)

differentiatievlak HSL:-zone



aanduidingen

begrenzinger



grens van het bestemmingsplan

grens tussen diverse gebruiks- en/ of bebouwingsmogelijkheden

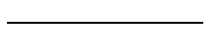
bebouwing



bebouwingsvlak



bebouwingsgrens 1 (voor hoofdgebouw tevens hoofdorientatie)



bebouwingsgrens II

(9)

maximale hoogte in meters

G

gesloten bebouwing

HO

halfopen bebouwing

HO	halfopen bebouwing
0	open bebouwing
ZO	zeer open bebouwing
GB	gorageboxen toegestaan
@	speeltuin toegestaan
[II	bedrijf toegestaan
[IJ	kantoor toegestaan
@]	detailhandel toegestaan
[E]	horeca toegestaan
.....]	maatschappelijke voorzieningen toegestaan
	weiland toegestaan
01	volkstuinten toegestaan
	extra sportvoorzieningen toegestaan



overstort bergbezinkbassin

overig



bestaande bebouwing en kadastrale gegevens

--**AW**

afvalwaterleiding

--**W**

waterleiding

O

maximale toegestane milieucategorie



wijzigingslocatie

rijksmonument

— — — —

indicatieve ontsluitingsroute



voorgeveloriëntatie

I

aanduiding lokatie

IT

aanduiding lokatie II

- ter verkrijging van een rustig straatbeeld dienen alle woningen bij voorkeur te worden voorzien van een dwarskap met een dakhelling van 20°;
- de projectie van een trapveldje in het gebied ter compensatie van het terreintje dat in het gebied De Vang verloren is gegaan als gevolg van de inpassing van het geluidsscherm;
- in het gebied is een oppervlakte aan water nodig als waterberging in het watersysteem, dit nade vormgegeven in overleg met het waterschap;
- de ontsluiting van dit gebied yja enerzijds de Vang en anderzijds een langzaam-verkeersroute via de Driehoefijzersstraat;
- de inrichting van de ruimte tussen de nieuwe rij woningen en de Omgelegde Hoge Zeedijk zodanig dat een duidelijke afronding c.q. entree van het dorp Ontstaat;
- de mogelijkheid tot verlenging van de tuinen van de aansluitende percelen v n de Vang. Echter de uitgifte van de nieuwe kavels mag hiervan niet afhankelijk worden gesteld,

2" De Vang

In de Vang ligt nog een terrein braak. Het wordt omsloten door woningen die georiënteerd zijn op het terrein, Het is gewenst dat dit gebied wordt ingevuld met woningen,

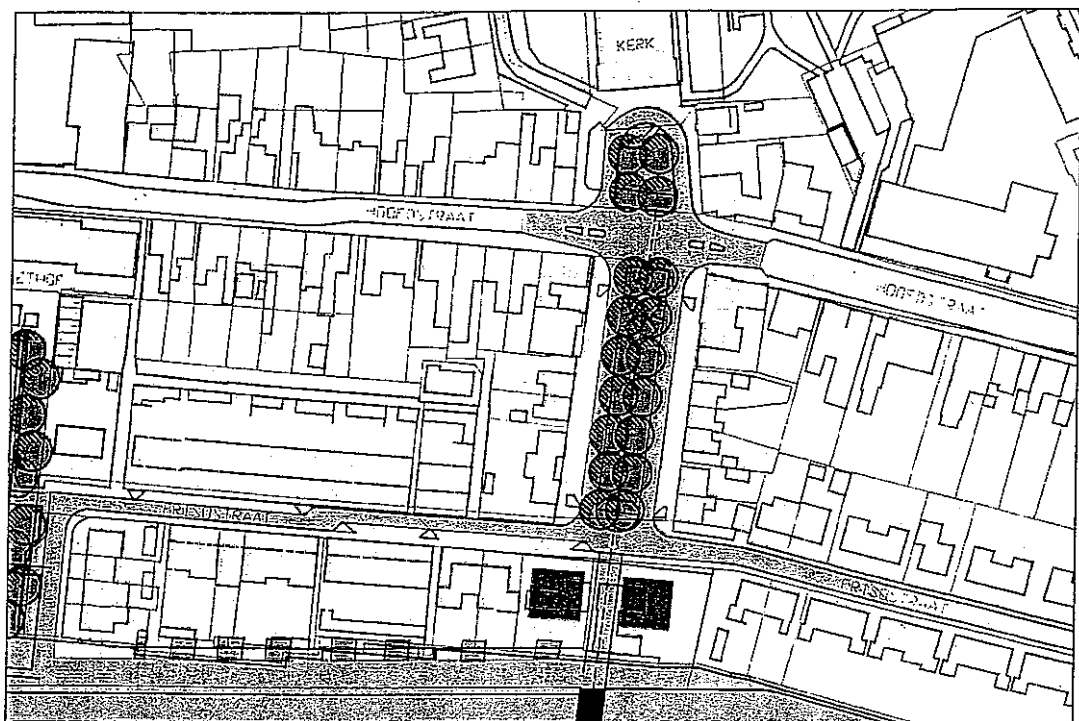
Daarnaast worden er in dit gedeelte van de kern enkele garageboxen gesloopt. Voor een deel dienen de garageboxen terug gebouwd té kunnen worden.

De uitgangspunten voor de invulling van het gebied zijn:

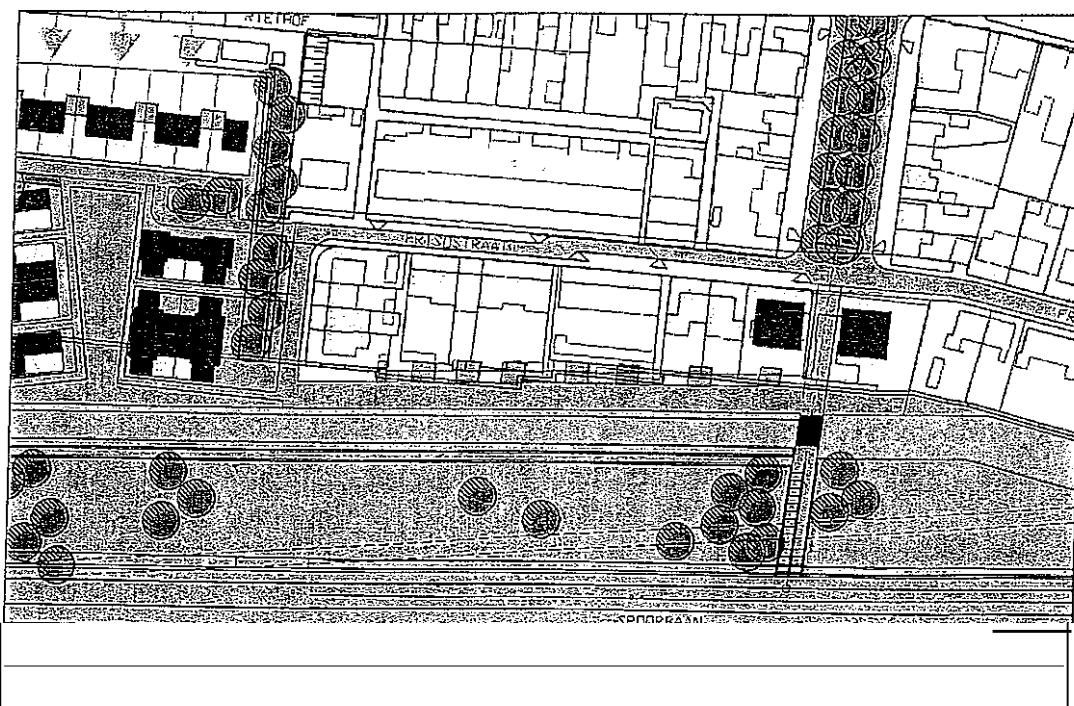
- het leggen van een ruimtelijke relatie naar de parkzone door middel van door-• steken vanuit de Vang naar het park;
- de bouw van vrijstaande en halfvrijstaande woningen in het gebied;
- het reserveren van een bescheiden ruimte aan de noordzijde ten behoeve van buurtgroen;
- de compensatie van twee blokken garageboxen (zie afbeelding).

3, Doorsteek Plein 1940

De kerk vormt samen met Plein 1940 het hart van het dorp., In het kader van het structuurbeeld wordt een aantal doorsteken vanuit het dorp naar de parkzone tot stand gebracht, In ruimtelijk opzicht is het gewenst ook op dit belangrijke punt een doorsteek te maken, Op deze manier ontstaat een relatie tussen de kerk aan Plein 1940 en het park,



Doorsteek Plein 1940



Begrenzing achtertuin en Frisostraat

De uitgangspunten voor de doorsteek zijn:

- het maken van een pleinwand op de kop van Plein 1940 waarin een pad is opgenomen waarlangs de parkzone zichtbaar en bereikbaar wordt;
- het gebruik van een symmetrisch profiel, zodat bij de overgang naar het park een 'poort' ontstaat. Het profiel wordt vormgegeven door hogere bebouwing (circa 12 meter). De poortgebouwen zijn geschikt voor woningen, dienstverlenende bedrijven of kantoren;
- het zodanig herinrichten van Plein 1940 en het Kerkplein dat er een eenduidige ruimte ontstaat en de doorgang naar het park begeleid wordt.

4. Begrenzing achtertuinen

In de zone langs het spoor worden woningen afgebroken. Woningen die in de huidige situatie in het stedelijk weefsel liggen, komen dan aan de rand van het dorp te liggen. Er ontstaat zo een nieuwe rand, waarbij de woningen ofwel met de voorkant ofwel met de achterkant aan het park komen te liggen. In het laatste geval is het van belang dat de achterkanten geen rommelige rand gaan vormen aan het park. Deze situatie doet zich concreet voor bij de Frisostraat.

Als uitgangspunten voor het vormgeven van de achterkanten wordt gestreefd naar:

- het creëren van een eenduidig beeld aan de achterzijde van de woningen waarbij de begrenzing van de achtertuin bouwkundig kan worden vormgegeven met tuinmuren, bergingen en carports. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om garages te bouwen. Carports hebben de voorkeur omdat dit een minder gesloten en dus vriendelijker beeld oplevert aan de parkzijde;
- het in één gebied ontwikkelen van de begrenzing van de achtertuin teneinde een eenduidige vormgeving te bewerkstelligen;
- het in het project betrekken van zowel de geprojecteerde woning in de 'poort' aan Plein 1940 (ontwikkelingslocatie 3) als de woning aan de Sporenbergstraat.

7.

5. Woningbouw sportveld

Het sportveld zal worden verplaatst naar de noordzijde van het nieuwe woongebied Zevenbergschen Hoek-Zuid. Een gedeelte van het sportveld wordt bij de parkzone betrokken. Het oostelijk gedeelte komt vrij voor woningbouw.

In een later stadium zou verdere woningbouwontwikkeling ten noorden van deze locatie, achter de woningen Hoofdstraat 67 tot 111, mogelijk moeten zijn. Omdat deze woningbouw verder reikt dan de planperiode van 10 jaar, wordt deze ontwikkeling niet in dit bestemmingsplan meegenomen.

- nen worden toegestaan, welke lijn tevens dient als hoofdoriëntatie voor hoofdgebouwen en wordt aangemerkt als voorgevelbouwgrens;
- 11, bebouwingsgrens II: een op de plankaart blijkens de daarop voorkomende aanduiding als zodanig aangegeven lijn, welke door gebouwen naar de wegzijde en naar de zijdelingse perceelsgrens toe niet mag worden overschreden;
- 12, bebouwingsvlak: een op de plankaart blijkens de daarop voorkomende aanduiding als zodanig aangegeven oppervlak, waarbinnen krachtens deze voorschriften bepaalde bebouwing mag worden gebouwd;
- 13., bedrijfsmatige activiteiten aan huis: het bedrijfsmatig verlenen van diensten cq, het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk dat door de beperkte mvang in een woning en de daarbij behorende gebouwen met behoud van de woonfunctie en ondergeschikt aan de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend;
- 14., bedrijfsvloeroppervlak (bvo): de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte (wo);
- 15., bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;
- 16, bedrijvenlijst: een in de bijlage van deze voorschriften opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten, waarin de milieucategorie-indeling van inrichtingen is weergegeven;
- 17, bestaande situatie (bebouwing en gebruik): a., bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerpplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
b, het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;
- 18 bestemmingsvlak: op de plankaart aangegeven aaneengesloten gronden met een zelfde bestemming;
- 19 bijgebouw: een niet voor bewoning bestemd (vrijstaand) gebouw in één bouwlaag, dat in bouwkundig opzicht en visueel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- 20 bouwmassa: een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw, dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen;

21. bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder; de hoogte van een bouwlaag bedraagt maximaal 3 meter;
- 22 bouwperceel: de aaneengesloten bebouwde en/of onbebouwde grond behorende bij een bestaand of op te richten bouwwerk of complex van bouwwerken;
23. bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
24. detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die, die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, alsmede anders dan voor verbruik ter plaatse;
- 25.. de Vang: het braakliggende terrein gelegen binnen de lus De Vang;
26. dienstverlening: het bedrijfsmatig verlenen van diensten;
- 27.. discotheek/
bar-dancing: elke voor het publiek, al dan niet tegen betaling toegankelijke lokaliteit, die geheel of nagenoeg geheel is ingericht of wordt gebruikt voor het dansen, waarin al dan niet dranken voor gebruik ter plaatse worden verstrekt;
28. erf: het gedeelte van het bouwperceel voor zover gelegen achter de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 3 m achter bebouwingsgrens 1, met dien verstande dat de maximaal toegestane oppervlakte van het hoofdgebouw niet tot het erf wordt gerekend;
29. gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 30 geluidsbeperkende voorzieningen: een al dan niet gebo uwde voorziening kennelijk bedoeld voor het beperken van'geluid;
31. geluidsdove gevel: een blinde, raam- en deurloze zijde van een woning, een zijde van een woning met niet te openen ramen (niet kantelbare ramen), een geluidsscherf (voorhangscherf inclusief terrasbouw) dat bouwkundig verbonden is met de woning, de geluidwalzijde van een geluidwalwoning (geluidsdichte gevel);
- 32 geluidszoneringplichtige inrichting: een inrichting bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

- 33. gesloten bebouwing: uitsluitend aaneengebouwde hoofdgebouwen;
- 34. glastuinbouwbedrijf: een tuinbouwbedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen in kassen;
- 35. halfopen bebouwing: overwegend halfvrijstaande en/of geschakelde hoofdgebouwen, en vrijstaande en aaneengebouwde (maximaal 3 aaneen) hoofdgebouwen;
- 36. hoofdfunctie: functie waarvoor het hele bouwperceel als zodanig mag worden gebruikt;
- 37. hoofdgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
- 38. horeca 1: een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken alsmede zalen;
- 39. maatschappelijke voorzieningen: (overheids)voorzieningen van educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke en religieuze aard, voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare orde en veiligheid, sport en een begraafplaats;
- 40. nevenschikte functie: functie waarvoor maximaal 50% van de vloeroppervlakte van de begane grond van de bebouwing als zodanig mag worden gebruikt;
- 41. ondergeschikte functie: functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van de bebouwing als zodanig mag worden gebruikt;
- 42. open bebouwing: overwegend vrijstaande hoofdgebouwen, en halfvrijstaande en/of geschakelde hoofdgebouwen;
- 43. opslag: het bedrijfsmatig opslaan van goederen, grondstoffen, andere stoffen en materialen;
- 44. Parkzone: de gronden met de bestemming 'groen' direct grenzend aan de westelijke plangrens;
- 45. peil:
 - a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
 - h. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;
- 46. perceelsgrens: een lijn die een bouwperceel van een ander bouwperceel, ander terrein of van de openbare weg scheidt;
- 47. plan: het bestemmingsplan 'Zevenbergschen Hoek- Kom' (nr X.41134002396) van de gemeente Moerdijk;
- 48. plankaart: de tekening (nr 4113 0448) van het bestemmingsplan 'Zevenbergschen Hoek - Kom';

- | | | |
|-----|--------------------------------|---|
| 49. | seksinrichting: | een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seks automatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar; |
| 50. | verkoopvloer-oppervlakte (wo): | de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank; |
| 51. | vloeroppervlakte: | de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond; |
| 52. | voorgevel: | een naar de weg toegekeerde gevel van een hoofdgebouw; |
| 53. | voorgevel-bouwgrens: | de bebouwingsgrens I waar de voorgevel van een hoofdgebouw naar toe is gekeerd dan wel de grens <i>van</i> het bebouwingsvlak die gericht is naar de wegzijde, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen; |
| 54. | voorgevellijn: | denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen; |
| 55. | woning: | een complex <i>van</i> ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden; |
| 56. | zeer open bebouwing: | uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen; |
| 57. | zijerf: | gedeelte van het erf tussen een zijgevellijn en de aan die zijde gelegen erf grens; |
| 58. | zijgevellijn: | denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrens |

Artikel 2 - Wijze van meten c.q. berekenen

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten cq. gerekend:

1. de lengte, diepte cq breedte van een bouw-
werk: tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;
- 2 de hoogte van een
bouwwerk: (1) verticaal vanuit het hoogste punt van een bouw-
werk tot aan het peil, met dien verstande dat
schoorstenen, lichtkoepels, antennes en soortge-
lijke ondergeschikte onderdelen van een bouw-
werk of een daarmee gelijk te stellen construc-
tiedeel l;>uiten beschouwing blijven;
(2) binnen; de bestemming spoorwegdoeleinden,
zoals bedoeld in artikel 13, wordt evenwel vanaf
de bovenzijde van de spoorstaaf gemeten en niet
vanaf het peil;
3. de goothoogte van een
bouwwerk: verticaal vanaf de bovenkant goot, boeibord of
druiplijn of daarmee gelijk te stellen constructiedeel
tot aan het peil;
4. de oppervlakte van een
bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten
van gemeenschappelijke scheidingsmuren en wel 1 m
boven peil, dan wel indien het bouwwerk uit meer-
dere bouwlagen bestaat, over de laag met het groot-
ste oppervlak;
- 5 de inhoud van een
bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten
van gemeenschappelijke scheidingsmuren en dak-
vlakken, zulks met inbegrip van kelders, erkers en
dakkapellen, met dien verstande dat bij woonruim-
ten in gebouwen, die niet uitsluitend voor bewoning
zijn bestemd, de inhoud van de woning wordt geme-
ten boven de afgewerkte vloer van de woonlaag c q.
woonlagen;
6. de afstand tot de zijde-
lingse perceelsgrens: de kortste afstand van het verticale vlak in de zijde-
lingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat
bouwperceel voorkomende bouwwerk;
7. bebouwingspercentage: een in de voorschriften aangegeven percentage dat
de grootte van het deel van een bouwperceel cq
bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maxi-
maal mag worden bebouwd;
8. bebouwd oppervlak van
een bouwperceel: de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen
bouwwerken tezamen

2. BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel .3 - Wonen

1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als 'Wonen' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

algemeen binnen bestemmingsvlak:

wonen, met dien verstande dat het aantal woningen per bouwperceel ten opzichte van het aantal woningen dat op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp-plan aanwezig is, niet mag worden vergroot en dat ter plaatse van het perceel Bloemendaalse Zeedijk 2 maximaal 1 woning is toegestaan;

voet- en fietspaden;

als nevensgeschikte functie aan de hoofdfunctie:

de vestiging van bedrijven voor zover deze bedrijven voorkomen in de milieucategorieën 1 en 2 (van de bij deze voorschriften behorende bedrijvenlijst), horeca I, detailhandel, dienstverlening en aan huis verbonden beroepen, als nevensgeschikte functie aan de hoofdfunctie wonen binnen Wonen A, onder de voorwaarden dat:

- (1) de omvang niet meer mag bedragen dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m²;
- (2) het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- (3) de activiteit milieuhygiënisch inpasbaar is in de woonomgeving, met inachtneming van de afstanden van de bij deze voorschriften behorende bedrijvenlijst;
- (4) de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;

als ondergeschikte functie aan de hoofdfunctie wonen:

- de vestiging van aan huis verbonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, als ondergeschikte functie aan de hoofdfunctie wonen binnen Wonen B. onder de voorwaarden dat:

- (1) de omvang niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m²;
- (2) het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- (3) de activiteit milieuhygiënisch inpasbaar is in de woonomgeving;
- (4) de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- (5) detailhandel en horeca I mogen niet plaatsvinden;

ter plaatse van de aanduidingen:

- een bedrijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf toegestaan' op de plankaart, indien de omvang meer bedraagt dan het direct toegestane maximum;
- een kantoor uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor toegestaan' op de plankaart, indien de omvang meer bedraagt dan het direct toegestane maximum;
- horeca I uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca I toegestaan' op de plankaart, indien de omvang meer bedraagt dan het direct toegestane **maximum**;
detailhandel en dienstverlening uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel en dienstverlening toegestaan' op de plankaart, indien de omvang meer bedraagt dan het direct toegestane maximum;
- maatschappelijke voorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijke voorzieningen toegestaan' op de plankaart;
- garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen toegestaan' op de plankaart;
- een weiland ter plaatse van de aanduiding 'weiland toegestaan' op de plankaart;

- een overstort van een bergbezinkbassin ter plaatse van de aanduiding 'overstort bergbezinkbassin' op de plankaart, alsmede
- de instandhouding en bescherming van de op de plankaart als 'rijksmonument' aangeduide gebou-

wen,

2 Bouwvoorschriften

2"1 Algemeen

- a. De bebouwingsgrenzen I en II zoals aangeduid op de plankaart mogen niet door gebouwen worden overschreden, behoudens het onder c bepaalde"
- b" Indien op de plankaart een bebouwingsvlak is aangegeven, dienen alle gebouwen binnen dit bebouwingsvlak te worden gebouwd.
- c. Overschrijding van bebouwingsgrenzen I en II is, behoudens ter plaatse van de op de plankaart aangeduide 'strook bouwwerken uitgesloten', uitsluitend toegestaan met ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals erkers, luifels en balkons, mits:
 - (1) de diepte niet meer dan 1,25 m bedraagt;
 - (2) de afstand tot de begrenzing van de bestemming, die gericht is naar de weg, niet minder dan 1 m bedraagt
- d. Ter plaatse van de op de plankaart aangeduide 'strook bouwwerken uitgesloten' is het verboden om bouwwerken op te richten.
- e. Er moet worden voldaan aan de bebouwingskarakteristiek conform de aanduidingen op de plankaart; de volgende bebouwingskarakteristiek is toegelaten ter plaatse van:
 - (1) de aanduiding 'zeer open bebouwing': uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen;
 - (2) de aanduiding 'open bebouwing': overwegend vrijstaande hoofdgebouwen, en halfvrijstaande en/of geschakelde hoofdgebouwen;
 - (3) de aanduiding 'halfopen bebouwing': overwegend halfvrijstaande en/of geschakelde hoofdgebouwen, en vrijstaande en aaneengebouwde hoofdgebouwen (maximaal 13 aaneen);
 - (4) de aanduiding 'gesloten bebouwing': uitsluitend aaneengebouwde hoofdgebouwen,

2"2 Hoofdgebouwen

- a. De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevel-bouwgrens of op een afstand van maximaal 3 m daar-) achter..
- b. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen moet be- dragen:
 - (1) vóór vrijstaande hoofdgebouwen in bebouwingska- rakteristiek 'zeer open': aan b.eide zijden niet minder dan 5 m;
 - (2) voor vrijstaande hoofdgebouwen in bebouwingska- rakteristiek 'open' en 'halfopen': aan beide zijden niet minder dan 3 m;
 - (3) voor halfvrijstaande en geschakelde hoofdgebou- wen: aan éé.h zijde niet minder dan 3 m;
 - (4) voor aaneengebouwde hoofdgebouwen: bij eind- woningen niet minder dan 3 m;indien de afstand in de bestaande situatie minder be- draagt geldt deze afstand.
- c. De breedte van hoofdgebouwen mag niet meer bedra- gen dan:
 - (1) voor vrijstaande hoofdgebouwen 15 m;
 - (2) voor halfvrijstaande en/of geschakelde hoofdge- bouwen en aaneengebouwde 10 m..
- d.. De diepte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan:
 - (1) bij vrijstaande hoofdgebouwen 15 m;
 - (2) bij halfvrijstaande en/of geschakelde hoofdgebou- wen en aaneengebouwde hoofdgebouwen 12 m.
- e .. De hoogte mag niet meer dan 2 bouwlagen met kap bedragen, met een maximale hoogte van 9 m.
- f. In afwijking van het onder e bepaalde, mag de op de plankaart aangeduide 'maximale hoogte in meters' wor- den aangehouden..

2..3 Aan- en bijgebouwen

Aan-- en bijgebouwen mogen worden gebouwd, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:

- _a Aan- en bijgebouwen mogen worden gebouwd 3 m ach- ter de voorgevellijn.
- b. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 90 m' bedra- gen tot een maximum van 50% van het erf

- c Bij vrijstaande hoofdgebouwen in bebouwingskarakteristiek 'zeer open' en 'open' dient het gedeelte van één zijerf, dat wordt begrensd door de voorste perceelsgrens en door de denkbeeldige lijn die evenwijdig en op een afstand van 5 m achter de achtergevellijn ligt, geheel vrij van aan- en bijgebouwen te blijven.
- d. Als de bestaande oppervlakte van bijgebouwen ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpplan meer bedraagt dan de in sub b genoemde maat, mag bij afbraak van een deel of het geheel van het meerdere, met het oog op het terugdringen van versterking, een oppervlakte van 20% van de afgebroken oppervlakte worden opgeteld bij de bedoelde maat van 90 m² tot een maximum van 200 m².
- e De goothoogte van aanbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag van het hoofdgebouw, de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.

2"4 Garageboxen

Ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen toegestaan' op de plankaart mogen uitsluitend garageboxen worden gebouwd, mits per garagebox aan de volgende eisen wordt voldaan:

- a De inhoud mag niet meer dan 50 m' bedragen.
- b. De breedte mag niet meer dan 3 m bedragen.
- c. De hoogte mag niet meer dan 2,7 m bedragen..

2..5 Dierenverblijf

Ter plaatse van de aanduiding 'weiland toegestaan' op de plankaart mag maximaal 1 dierenverblijf worden gebouwd, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:

- a De oppervlakte mag niet meer dan 80 m' bedragen.
- b. De hoogte m'ag' niet meer dan 4 m bedragen

2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a.. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag, met uitzondering van erfafscheidingen, niet meer dan 4 m bedragen.
- b De hoogte van erfafscheidingen mag voor de voorgevelbouwgrens dan wel bebouwingsgrens II die gericht is naar de wegzijde of het openbaar grnen, niet meer dan 1 m en achter deze voorgevelbouwgrens en bebou-

wingsgrens niet meer dan 2 m bedragen

2.7 Bestaande functies

- a., Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf toegestaan' op de plankaart, mag het bestaande bedrijf worden voortgezet en met maximaal 10% van het tijdens de tervisielegging van het ontwerpplan bestaande bedrijfsvloeroppervlak (bvo) worden uitgebreid,
- b, Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor toegestaan' op de plankaart, mag het bestaande kantoor worden voortgezet en met maximaal 10% van het tijdens de tervisielegging van het ontwerpplan bestaande vloeroppervlak worden uitgebreid,,
- c Ter plaatse van de aanduiding 'horeca I toegestaan' op de plankaart, mag de bestaande horeca I worden voortgezet en met maximaal 10% van het tijdens de tervisielegging van het ontwerpplan bestaande vloeroppervlak worden uitgebreid'
- d, Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel en dienstverlening toegestaan' op de plankaart, mag de bestaande detailhandel en dienstverlening worden voortgezet en met maximaal 10% van het tijdens de tervisielegging van het ontwerpplan bestaande verkoopvloeroppervlak worden uitgebreid,,

3 Gebruiksvoorschriften

3.1 Algemeen

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 19, lid 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bebouwing in strijd met de doeleinden van de bestemming 'Wonen',,

3.2 Bijzondere gebruiksbepalingen

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval eveneens verstaan het gebruik:

- a, als standplaats van onderkomens en kampeermiddelen;
- b,, als opslag-, stort-, lozings-, of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik !)ntrokken voorwerpen, stoffen of producten;
- e, als terrein voor het al dan niet voor de verkoop opslaan of opstellen van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of gedeeltelijk uit gebruikte onderdelen samengestelde machines, voer-, vaar-, of vliegtuigen, cq, on-

derdelen daarvan, welke bruikbaar én niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken zijn;

- d. als opslagplaats van hout en/of aannemersmaterialen;
- e. Van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- f.. als seksinrichting;
- g. als inrichting waarin een kans- of behendigheidspel wordt uitgeoefend;
- h.. als discotheek/bar-dancing

Artikel 9 - Verkeer en verblijf

1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als 'Verkeer en verblijf' aangegeven gronden zijn bestemd voor verkeers- en verblijfsdoeleinden in de vorm van:

- straten en erven, met primair een verblijfsfunctie danwel een stroomfunctie;
- voet- en fietspaden;
- parkeervoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige doeleinden;
- (muziek)kiosk, abri's, telefooncellen, straatmeubilair en dergelijke;
- horeca I met terrassen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca I toegestaan' op de plankaart;
- het treffen van voorzieningen ten behoeve van de aanleg van de HSL-Zuid ter plaatse van de aanduiding 'differentiatievlak HSL-zone' op de plankaart.

2 Bouwvoorschriften (algemeen)

2.1 Algemeen

Indien op de plankaart een bebouwingsvlak is aangegeven, dienen alle gebouwen binnen dit bebouwingsvlak te worden gebouwd.

2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen alleen worden gebouwd ten algemene nutte, zoals abri's en telefooncellen, en ten behoeve van nutsvoorzieningen en horeca I, met dien verstande dat gebouwen ten behoeve van horeca I uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca I toegestaan' op de plankaart zijn toegelaten, onder de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte niet meer dan 20 m² mag bedragen, met dien verstande dat het op de plankaart aangeduide bebouwingsvlak volledig mag worden benut;
- b. de hoogte van gebouwen ten behoeve van horeca I niet meer dan 4 m en de hoogte van de overige gebouwen

niet meer dan 3,5 m mag bedragen

23 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de verkeerstechnische uitrusting van wegen mag niet meer dan 9 m bedragen..
- b. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van vlaggenmasten en reclamezuilen mag de hoogte niet meer dan 3 m bedragen.
- c. De hoogte van vlaggenmasten en reclamezuilen mag respectievelijk niet meer dan 6 m en 4 m bedragen.

3 Bouwvoorschriften (HSL-zone)

- 3.1 Voor de bouwwerken, die noodzakelijk zijn voor de aanleg van de HSL-Zuid, gelden geen specifieke bouwvoorschriften..

4 Gebruiksvoorschriften

4.1 Algemeen

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 19, lid 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bebouwing in strijd met de doeleinden van de bestemming 'Verkeer en verblijf'.

4.2 Bijzondere gebruiksbepalingen

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval eveneens verstaan het gebruik:

- a. als standplaats van onderkomens en kampeermiddelen;
- b. als opslag-, stort-, lozings-, of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten;
- c. als terrein voor het al dan niet voor de verkoop opslaan of opstellen van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of gedeeltelijk uit gebruikte onderdelen samengestelde machines, voer-, vaar-, of vliegtuigen, c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken zijn;
- d als opslagplaats van hout en/of aannemersmaterialen

Artikel 18 - Wijzigingsbevoegdheid

1 Wijzigingslocatie nabij plein 1940

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden met de bestemmingen 'Wonen-B' en 'Verkeer en verblijf' ter plaatse van de aanduiding 'wijzigingslocatie' op de plankaart te wijzigen ten behoeve van:

- (1) de realisatie van een rechtstreekse doorsteek vanuit Plein 1940 naar de parkzone; hiertoe mag de bestemming 'Wonen B' gewijzigd worden in de bestemming 'Verkeer en verblijf';
- (2) de realisatie van appartementen; hiertoe mag de bestemming 'Verkeer en Verblijf' gewijzigd worden in de bestemming 'Wonen B', dan wel mogen de bouwvoorschriften van artikel 3 gewijzigd c.q. aangevuld worden..

met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a.. de hoogte van de appartementen mag niet meer dan .3 bouwlagen met een kap bedragen, met een maximale hoogte van 12 m
- b er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
- c de parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd, tenzij kan worden aangetoond dat in het openbaar gebied voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid; hiervoor geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning;
- d. er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;
- e voor het overige zijn de bepalingen van artikel .3 (wonen B) en 9 (Verkeer en verblijf) van overeenkomstige toepassing.

2 Procedure

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 1 is afdeling .34 Openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

1

1

1

1

1

1

1

1



Gemeente Moerdijk

invalide projectgebied

Vrije tekst regel 1
Vrije tekst regel 2

Schaal 1:500

0 5 10 15m

10 Mei 2006

Definitie bouw- en woonrijpmaken

Bouwrijp maken

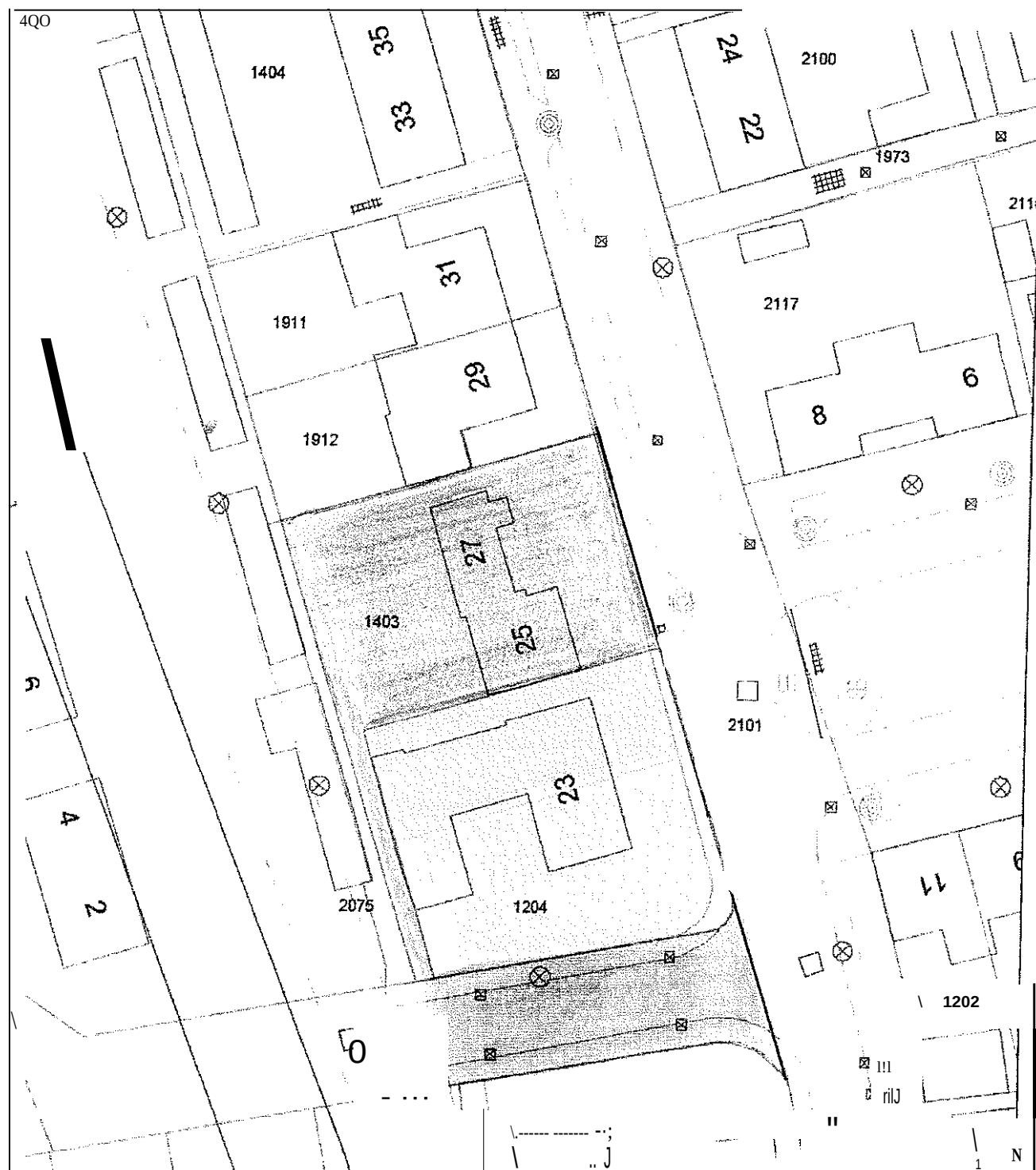
Het geschikt maken van de locatie voor verdere inrichting en bebouwing, omfattende in ieder geval:

- slopen van te verwijderen opstallen c q bovengrondse en ondergrondse obstakels,
- verwijderen en kappen van houtopstanden, bomen en boomstronken,
- verwijderen van zich eventueel in de bodem bevindende materialen en omstandigheden die de realisering van de toekomstige bestemming zouden kunnen belemmeren.
- het dempen van sloten en het verrichten van grondwerken, terreinophoging cq terreinverlaging tot bouwrijphoogtes,
- het verrichten van bodemonderzoek, de eventuele uitvoering van bodemsaneringsmaatregelen alsmede de met de sanering verband houdende werkzaamheden, voor zover nodig ter realisatie van projectgebied en eventueel daarop in overleg aangebrachte wijzigingen,
- aanleg nutsvoorzieningen hoofdstructuur zoals riolering, water en electra, incl de bijbehorende voorzieningen die een goed functioneren van genoemde voorzieningen waarborgen (trafostations, verdeelkasten, rioolgemaal, overstorten),
- aanleg van bouwwegen (tijdelijke) ter ontsluiting van het perceel, alsook het geschikt maken van de ontsluitingsstructuur buiten de locatie (aansluiten op bestaande wegen),
- aanleg van goede afwatering voor het hemelwater van de bouwstraten middels kolken en/of direct op het oppervlakte water,
- aanleg van waterlopen, duikers, damwanden en beschoeiingen,
- aanleg oriënterende openbare verlichting (minimaal 50 % van definitieve aantal lichtpunten),
- afbakenen bouwkavels middels ijzeren piketten

Woonrijp maken

Het geschikt maken van de locatie en de daarop gestichte bebouwing voor gebruik door bewoners/kopers omfattende in ieder geval:

- aanleg nutsvoorzieningen indien niet gerealiseerd in de bouwrijpmaken fase zoals huisaansluitingen voor riolering, gas, electra, centraal antenne en telefoon,
- de realisering van bergbezinkbassins,
- de aanleg van de definitieve bestrating van wegen, trottoirs, voet- en rijwielpaden,
- aanpassen van bestaande wegen
- aanleg parkeervoorzieningen,
- aanleg speel- en groenvoorzieningen,
- realiseren waterlopen,
- aanbrengen beplanting en bomen,
- completering openbare verlichting,
- straatmeubilair (waaronder ook bruggen)



14 Legenda:

- = Aankoop door SWZ
- = Aankoop door SWZ van gemeente
- = Grondruil, perceel van gemeente naar SWZ
- = Grondruil, perceel van SWZ naar gemeente

14

Gemeente Moerdijk

Vrije tekst regel 1
Vrije tekst regel 2

Schaal 1:463

0 5 10 15m

07 September 2006

BIJLAGE V

Actie	Wie	n
Aankoop pand Frisostraat 23 a/b	SWZ	Juni'06
Sloop pand Frisostraat 23 a/b	SWZ	Juli'06
Beheer/onderhoud perceel	SWZ	va. juli'06 1/m realisatie
Verwerving perceel Frisostraat 25/27	SWZ	Uiterlijk 01-01-'10
Wijzigingsprocedure cf. art 11 WRO	Gemeente	Start aansluitend aan verwerving Frisostraat 25/27 door SWZ, duur ongeveer ... maanden (12?)
Aanvraag bouwvergunning	SWZ	Binnen 3 maanden na onherroepelijk worden wijzigingsplan
Realisatie appartementen en doorsteek	SWZ	Start binnen 3 maanden na afgifte bouwvergunning, realisatie totaal 300 werkdagen