



Advies Ruimtelijke Ordening & Milieu

Bemmel, gezondheidscentrum de Houtakker

Gemeente Lingewaard

Ontwerpbestemmingsplan

Regels

Opdrachtgever:
Medisch Centrum Houtakker

Rapportnummer:
19BEMM_KAR_R04

Datum vrijgave
6 februari 2020

Opstellers:
mr. Q.W.J. (Krijn) de Ruijter
D. (Demi) Damoiseaux
M.G.A. (Marc) Haenraets

INHOUD

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen.....	3
Artikel 2 Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	7
Artikel 3 Bedrijventerrein – 1	7
Hoofdstuk 3 Algemene regels	8
Artikel 4 Parkeren.....	8
Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling	9
Artikel 6 Algemene gebruiksregels.....	10
Artikel 7 Algemene afwijkingsregel	11
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	13
Artikel 8 Overgangsrecht.....	13
Artikel 9 Slotregel	14

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Bommel, gezondheidscentrum de Houtakker, Bommel' van de gemeente Lingewaard;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1705.227-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de 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 bebouwing:

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

1.6 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.7 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.8 bijgebouw:

een gebouw dat of een overkapping die in bouwkundig opzicht ondergeschikt is, en voor zover aan het hoofdgebouw gebouwd in de kap zichtbaar en feitelijk gescheiden is, van het op hetzelfde perceel gelegen bijbehorende hoofdgebouw;

1.9 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergoten van een bouwwerk;

1.10 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.11 bouwlaag:

een voor mensen toegankelijk deel van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd, zulks met uitzondering van onderbouwen, kelders en kappen; de eerste bouwlaag is de bouwlaag op de begane grond;

1.12 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.13 bouwvlak:

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

1.13 bouwwerk:

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

1.14 brutovloeroppervlakte:

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw;

1.15 gebouw:

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

1.16 gezondheidscentrum:

centrum waarin diverse zorgverlenende instanties en daarmee gelijk te stellen diensten gehuisvest zijn zoals huisartsenzorg, apotheker, fysio- en overige therapeuten, diagnostici, verlos- en verpleegkundigen, ziekenverzorging, maatschappelijk werk en wijkverpleging en waarin geen onzelfstandige of zelfstandige woonvormen zijn toegelaten.

1.17 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.18 peil:

- a. voor overige bebouwing in geaccidenteerd terrein: de bestaande gemiddelde bouwhoogte van het terrein op het punt waar dit direct grenst aan de gevel welke is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;
- b. voor gebouwen op een bouwperceel in niet geaccidenteerd terrein, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst, mits het gebouw op een afstand van niet meer dan 20 m van die weg is gelegen: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;
- d. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitend terrein;

1.19 seksinrichting:

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting wordt in elk geval verstaan een bordeel en parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.20 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 op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

1.21 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn die langs de voorgevel van een gebouw loopt alsmede het verlengde van die lijn tot aan de bouwperceelgrens;

1.22 waterpeil

de hoogte (het niveau) van de waterspiegel gemeten naar NAP op het moment van aanvraag van de vergunning of bestemmingswijziging. Dit kan betrekking hebben op zowel oppervlaktewater als grondwater;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 de afstand van een gebouw tot de bouwperceelsgrens:
de afstand van een gebouw tot de bouwperceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de bouwperceelsgrens;
- 2.2 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel:
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;
- 2.3 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- 2.4 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;
- 2.5 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- 2.6 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;
- 2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- 2.8 overschrijding bouwgrenzen:
Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein – 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Bestemming

De voor 'Bedrijventerrein – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een gezondheidscentrum, ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – 1';

met de daarbij behorende:

- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. duikers.

3.2 Bouwregels

3.2.1 hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';

3.2.2 bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6,5 m
- c. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- d. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 2 m achter de voorgevellijn te worden gebouwd.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. overkappingen, zoals fietsenstallingen, mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- b. de hoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 6 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen, zoals fietsenstallingen, zijnde bedraagt maximaal 3

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Parkeren

4.1. Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik zoals omschreven in artikel 3.1 is alleen toegestaan onder de voorwaarde dat op eigen terrein in het plangebied parkeerplaatsen worden aangelegd en in stand worden gehouden ten behoeve van parkeren en bezoekersparkeren, waarbij wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen Lingewaard 2017. Voor functies die niet zijn benoemd in de Nota Parkeernormen Lingewaard 2017 gelden de normen van de CROW-publicatie 381. De parkeernormen voor het gezondheidscentrum betreffen:

- 1,5 pp per behandelkamer voor de functies tandarts, huisarts, fysio en overig
- 3,1 pp per apotheek voor een apotheek;
- 2,3 pp per 100m² b.v.o. voor kantoren zonder baliefunctie.

4.2 Parkeervakken

Voor het aanleggen van parkeervakken geldt dat de afmetingen tenminste 5,5 m lang x 2,5 m breed dienen te bedragen.

4.3 Afwijken van de parkeerregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1. Het bevoegd gezag neemt hierbij in overweging of:

- a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, waarbij te allen tijde moet worden voldaan aan het minimum van de opgegeven Parkeerkencijfers voor die doelgroep, blijkend uit de dan geldende CROW-publicatie;
- b. er op andere wijze in de benodigde parkeer-, stallings-, laad- of losruimte wordt voorzien.

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 gebruiksregels

6.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- 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;
- a. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het verkeer onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 Zelfstandige kantoorgebouwen

In aanvulling op het bepaalde in hoofdstuk 2 geldt ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'maximaal aantal zelfstandige kantoorgebouwen' de volgende regel:

- a. Op de gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'maximaal aantal zelfstandige kantoorgebouwen' mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, maximaal 35% van het uitgeefbare oppervlak van het gehele plangebied worden ontwikkeld ten behoeve van zelfstandige kantoorgebouwen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregel

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de volgende bepalingen van het plan:

- a. voor de bouw van kleine, niet voor bewoning bestemde, gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van openbare instellingen, zoals transformatiehuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en wachthuisjes voor verkeersdiensten. De inhoud van de gebouwtjes mag niet meer dan 50 m³ en de hoogte niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. voor de bouw van lantaarnpalen, vlaggenmasten en antennemasten, mits deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte niet meer dan 15 meter bedraagt;
- c. het bouwen van andere bouwwerken, die om waterstaatskundige redenen noodzakelijk zijn zoals duikers en keermuren;
- d. voor afwijkingen van bestemmings- en/of bebouwingsgrenzen en voorgeschreven maten met ten hoogste 10% maar niet meer dan 2 meter, voor zover dit om esthetische of technische redenen van doelmatigheid wenselijk is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

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

9.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht een omgevingsvergunning verlenen.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Bommel, gezondheidscentrum de Houtakker' van de gemeente Lingewaard.

Colofon

Projectgegevens

Project	Gezondheidscentrum de Houtakker te Bemmeler
Projectnummer	19BEMM_KAR_R03
Imro codering	NL.IMRO.1705.227-ON01
Revisie	04
Datum	6 februari 2020

Opdrachtgever

Medisch Centrum Houtakker

Arom B.V.

Vestepoort – Brandevoort
Laan door de veste 1
5708 ZZ Helmond
mr. Q.W.J. de Ruijter