

Gemeente Woensdrecht

Bestemmingsplan : Regels

“2^e herziening BP Woongebieden Woensdrecht en Hoogerheide,
Matthias Wolffstraat”

Id = 0873.HOWOxBP056xHERZx02-VG01

Fase	Datum besluit	Datum publicatie	Datum ter inzage	Bijzonderheden
Voorontwerp	15-12-2009	30-12-2009	04-01-2010	
Ontwerp	04-05-2010	26-05-2010	27-05-2010	
Vastgesteld	30-09-2010			
Van kracht				
Raad van State				
Onherroepelijk				

Gemeentebladnummer: 2010 - 14

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels	1
Artikel 01 - Begrippen	1
Artikel 02 - Wijze van meten	4
Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels	6
PARAGRAAF A : ENKELBESTEMMINGEN	6
Artikel 03 - Groen	6
Artikel 04 - Verkeer – Verblijfsgebied	8
Artikel 05 - Wonen – 1	10
Artikel 06 - Wonen – 5	16
Hoofdstuk 3 - Algemene regels	21
Artikel 07 - Anti-dubbeltelbepaling	21
Artikel 08 - Algemene bouwregels	22
Artikel 09 - Algemene ontheffingsregels	23
Artikel 10 - Algemene wijzigingsregels	25
Artikel 11 - Algemene procedureregul	26
Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels	27
Artikel 12 - Overgangsrecht bouwwerken	27
Artikel 13 - Overgangsrecht gebruik	28
Artikel 14 - Persoonsgebonden overgangsrecht.....	29
Artikel 15 - Slotregel	30
Bijlagen	
Bijlage 1	Tabel toegestane bebouwing
Bijlage 2	Staat van Bedrijven

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Artikel 01 - Begrippen

- **plan:**
het bestemmingsplan “2^e herziening BP Woongebieden Woensdrecht en Hoogerheide, Matthias Wolffstraat” van de gemeente Woensdrecht;
- **bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0873.HOWOxBP056xHERZx02-VG01 met de bijbehorende regels;
- **aangebouwd bijgebouw:**
een met een overlap van minimaal 1,2 meter aan het hoofdgebouw, geheel of gedeeltelijk, verbonden gebouw; anders is sprake van een vrijstaand bijgebouw;
- **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;
- **aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- **bebouwing:**
één of meer gebouw en en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- **bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- **bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- **beroep aan huis:**
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- **bijgebouw:**
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- **bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

- **bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- **bouwperceelgrens:**
een grens van een bouwperceel;
- **bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- **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;
- **erfafscheiding:**
scheidingsconstructie om een specifieke grens aan te geven;
- **gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- **kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:**
de in de bij de planregels behorende "Staat van bedrijven" (Bedrijvenlijst ontleend aan de brochure *Bedrijven en Milieuzonering VNG*) genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
- **levensloopbestendige woning:**
een woning die zodanige ruimtelijke kwaliteiten heeft dat de kans groot is dat een huishouden er in verschillende levensstadia goed kan wonen;
- **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;

- c indien in of op het water wordt gebouwd:
- het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
 - **seksinrichting**
de voor het 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;
 - **voorgevel:**
de meest gezichtsbepalende gevel van een gebouw aan de straatzijde of het openbaar gebied;
 - **woning:**
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
 - **zijdelingse perceelgrens**
de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Artikel 02 - Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a afstanden:

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

b de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

c 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;

d de horizontale diepte van een gebouw:

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;

e 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;

f 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;

g de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

h de verticale diepte van een gebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer;

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden **ondergeschikte bouwdelen**, zoals, balkons, erkers, gevel- en kroonlijsten, gevelversieringen, kozijnen, luifels, overstekende daken, plinten, pilasters, schoorstenen ventilatiekanalen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Bij de **gothoogte** wordt gemeten daar waar de goot het hoogst ligt. Indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer **dakopbouwen** bevinden, waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dat 50% van de gevelbreedte, wordt de goot- en de bouwhoogte van de dakopbouw(en) als gothoogte respectievelijk bouwhoogte aangemerkt.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

PARAGRAAF A : ENKELBESTEMMINGEN

Artikel 03 - Groen

03.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de aanleg en instandhouding van groen(voorzieningen);
- b ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', parkeerplaatsen;

met daaraan ondergeschikt:

- c waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d speelvoorzieningen;
- e voorzieningen van algemeen nut.

03.2 Bouwregels

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

- a de oppervlakte van een bouwwerk voor algemeen nut mag niet groter zijn dan 15 m² en de hoogte mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- b de hoogte van bouwwerken mag ten hoogste 3 meter bedragen, zulks met uitzondering van bewegwijzering, mededelingsborden, verkeerslichten, verlichtingsarmaturen e.d., waarvan de hoogte ten hoogste 8 meter mag bedragen.

03.3 Nadere eisen (n.v.t.)

03.4 Ontheffing van de bouwregels (n.v.t.)

03.5 Specifieke gebruiksregels (n.v.t.)

03.6 Ontheffing van de gebruiksregels (n.v.t.)

03.7 Aanlegvergunning (n.v.t.)

03.8 Sloopvergunning (n.v.t.)

03.9 Wijzigingsbevoegdheid (n.v.t.)

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Artikel 04 - Verkeer – Verblijfsgebied

04.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a verblijfsgebied, bestaande uit wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie alsmede ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden, zoals woonstraten, woonerven en paden;

met daaraan ondergeschikt:

- b groen- en speelvoorzieningen;
- c parkeervoorzieningen;
- d waterlopen en waterpartijen;
- e voorzieningen van algemeen nut;
- f hondentoiletten.

04.2 Bouwregels

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

- a. de oppervlakte mag niet groter zijn dan 6 m²;
- b. de oppervlakte van een bouwwerk voor algemeen nut mag niet groter zijn dan 15 m²;
- c. de hoogte van bouwwerken mag ten hoogste 3 meter bedragen, zulks met uitzondering van bewegwijzering, mededelingsborden, verkeerslichten, verlichtingsarmaturen e.d., waarvan de hoogte ten hoogste 8 meter mag bedragen.

04.3 Nadere eisen (n.v.t.)

04.4 Ontheffing van de bouwregels (n.v.t.)

04.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet op de ruimtelijke ordening, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

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

- b het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c het opstellen van (markt)standplaatsen;

04.6 Ontheffing van de gebruiksregels (n.v.t.)

04.7 Aanlegvergunning (n.v.t.)

04.8 Sloopvergunning (n.v.t.)

04.9 Wijzigingsbevoegdheid (n.v.t.)

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Artikel 05 - Wonen – 1

05.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Wonen – 1’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen, in de vorm van vrijstaande woningen;

met daaraan ondergeschikt:

- b aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen;
- c tuinen en erven;
- d bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e parkeervoorzieningen.

05.2 Bouwregels

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de onder 5.1 genoemde functies worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

5.2.1 algemeen

- a de oppervlakte aan bebouwing, bestaande uit hoofdgebouw, vrijstaande bijgebouwen, aangebouwde bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals carports, overkappingen, ondergrondse bouwwerken e.d., mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het perceelsafhankelijke maxima vermeld in kolom B van de als bijlage bij deze regels toegevoegde “Tabel Toegestane Bebouwing”;
- b gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van het bepaalde in 5.2.3 sub e;
- c buiten het bouwvlak is het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet toegestaan, met dien verstande dat dit verbod niet van toepassing is voor het oprichten van erfafscheidingen, pergola’s, vlaggenmasten e.d.;

5.2.2 met betrekking tot de hoofdgebouwen

- a als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen, in de vorm van vrijstaande woningen, worden gebouwd;
- b de verkaveling van de bestaande woningen dient in beginsel te worden gehandhaafd. Woningvermeerdering in de vorm van woningsplitsing is niet toegestaan;
- c het is niet toegestaan hoofdgebouwen ten dienste van wonen te bouwen, tenzij het vervangende nieuwbouw op de bestaande fundamenten betreft, uitgezonderd

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw toegestaan';
- d ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw toegestaan' is de bouw van maximaal 4 vrijstaande woningen toegestaan;
 - e de voorgevels van hoofdgebouwen dienen geheel of gedeeltelijk te worden gebouwd in de gevellijn;
 - f de maximale diepte van hoofdgebouwen bedraagt 15 meter;
 - g de oppervlakte aan bebouwing als hoofdgebouw mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het perceelsafhankelijke maxima vermeld in kolom C van de als bijlage bij deze regels toegevoegde "Tabel Toegestane Bebouwing";
 - h de afstand tot een zijdelingse bouwperceelsgrens van een vrijstaand hoofdgebouw dient minimaal 3 meter te bedragen
 - i de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan aangegeven op de verbeelding.

5.2.3 met betrekking tot de bijgebouwen

- a bijgebouwen mogen aangebouwd en vrijstaand worden gebouwd;
- b de oppervlakte aan bebouwing als vrijstaand bijgebouw mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het perceelsafhankelijke maxima vermeld in kolom D van de als bijlage bij deze regels toegevoegde "Tabel Toegestane Bebouwing";
- c de oppervlakte aan bebouwing als aangebouwd bijgebouw mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het perceelsafhankelijke maxima vermeld in kolom E van de als bijlage bij deze regels toegevoegde "Tabel Toegestane Bebouwing";
- d bijgebouwen voor de feitelijke voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw zijn uitsluitend toegestaan daar waar deze bestaan, met dien verstande dat de bestaande inhoud of de situering niet mag worden vergroot respectievelijk worden veranderd, uitgezonderd het bepaalde in 5.2.3 sub e;
- e het is toegestaan bijgebouwen in de vorm van erkers, entreeportalen en dergelijke voor de feitelijke voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw te bouwen, met dien verstande dat:
 - 1 de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt;
 - 2 de hier bedoelde bijgebouwen tot op de perceelsgrens mogen worden opgericht, mits binnen de breedte van het bijbehorende hoofdgebouw wordt gebleven;
 - 3 de afstand tot een bouwperceelsgrens, grenzend aan de openbare ruimte, minimaal 3 meter bedraagt;
 - 4 de breedte maximaal 75% van de gevel bedraagt;
- f de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3,3 meter en de bouwhoogte maximaal 5,8 meter bedragen;

- g voor bijgebouwen geldt dat deze minimaal 1 meter achter de feitelijke voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw dienen te worden gesitueerd;

5.2.4 met betrekking tot de bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a de oppervlakte aan bebouwing als bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het perceelsafhankelijke maxima vermeld in kolom F van de als bijlage bij deze regels toegevoegde “Tabel Toegestane Bebouwing” met dien verstande dat pergola’s, erfafscheidingen, e.d. buiten beschouwing worden gelaten;
- b op de gronden, gelegen achter de feitelijke voorgevel, mag de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten hoogste 2 meter bedragen, met uitzondering van pergola’s e.d., waarvan de hoogte maximaal 2,5 meter mag bedragen, alsmede overkappingen, carports e.d., waarvan de hoogte maximaal 3 meter mag bedragen en minimaal 1 meter achter de feitelijke voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw dienen te worden gesitueerd;
- c op de gronden, gelegen vóór de feitelijke voorgevel, mag, uitgezonderd het bepaalde in sub 4.d, de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten hoogste 1 meter bedragen, met uitzondering van pergola’s waarvan de hoogte maximaal 2,5 meter mag bedragen;
- d het is toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van een luifel vóór de feitelijke voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw te bouwen, met dien verstande dat:
 - 1 de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt;
 - 2 de hier bedoelde bouwwerken tot op de perceelsgrens mogen worden opgericht, mits binnen de breedte van het bijbehorende hoofdgebouw wordt gebleven;
 - 3 de breedte maximaal 30% van de gevel van het bijbehorende hoofdgebouw bedraagt, maar nooit breder is dan 1,75 meter;

5.2.5 met betrekking tot de erfafscheidingen op hoeksituaties

- a op de gronden, voor zover deze minimaal 1 meter achter de feitelijke voorgevel zijn gelegen én sprake is van een hoeksituatie, zijn erfafscheidingen toegestaan tot een hoogte van 2 meter;
- b op de gronden, voor zover deze vóór de feitelijke voorgevel zijn gelegen, zijn erfafscheidingen toegestaan tot een hoogte van 1 meter, met dien verstande dat over een lengte van maximaal 30% van de feitelijk te realiseren c.q. gerealiseerde erfafscheiding een hoogte is toegestaan van maximaal 2 meter, mits sprake is van een functionele verhoging, zoals een poort of markering van een toegangspad c.q. inrit.

05.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b een goede woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit woongenot van directe omgeving);
- c de verkeersveiligheid;
- d de sociale veiligheid;
- e de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f de brandveiligheid.

05.4 Ontheffing van de bouwregels (n.v.t.)

05.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 strijdig gebruik

Tot een gebruik, in strijd met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval bedoeld:

- a. het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte;
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, het kweken en/of telen van verdovende middelen voor zover dit het voorzien in de eigen behoefte te boven gaat;
- c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een beroep aan huis, dan wel bedrijfsmatige activiteiten, uitgezonderd het bepaalde in 5.5.2 en 5.5.3;

5.5.2 niet strijdig gebruik

het is toegestaan om binnen deze bestemming gronden en of gebouwen c.q. bouwwerken te gebruiken voor de uitoefening van een beroep aan huis, mits:

- a de woonfunctie op het bouwperceel primair behouden blijft;
- b per bouwperceel het oppervlak aan bebouwing dat hiervoor wordt gebruikt niet meer is dan 100 m²;

5.5.3 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het is toegestaan om binnen deze bestemming gronden en of gebouwen c.q. bouwwerken te gebruiken voor de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, passende in een woonomgeving, mits:

- a het betreft bedrijven die voorkomen onder categorie 1 en 2, zoals opgenomen in de bij deze planregels behorende Staat van Bedrijven, alsmede bedrijven die naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk zijn te stellen;
- b het niet betreft geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- c de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft, wat betekent dat maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bebouwing, met een absoluut maximum van 40 m², ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten gebruikt mag worden;
- d vast staat dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
- e het geen publiekgerichte voorziening betreft, waaronder kapsalons;
- f het gebruik de woonfunctie ondersteunt; dit houdt in dat degene die de activiteiten uitvoert tevens bewoner is van het hoofdgebouw;
- g het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten, dat deze kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- h het aan de bestemming onttrekken van (een deel) van de bij het betreffende hoofdgebouw behorende garage slechts is toegestaan, indien op het bij de woningbehorende erf vervangende parkeerruimte, bestaande uit ten minste één parkeerplaats, aanwezig is;
- i er geen sprake is van detailhandel;
- j de activiteit(en) niet leiden tot een onevenredige verstoring van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur binnen de gemeente.

05.6 Ontheffing van de gebruiksregels (n.v.t.)

05.7 Aanlegvergunning (n.v.t.)

05.8 Sloopvergunning (n.v.t.)

05.9 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in de bestemming opgenomen gevellijn en het opgenomen bouwvlak te verschuiven met maximaal 10 meter en vervangende nieuwbouw, anders dan op bestaande fundamenteën, toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a er dient sprake te zijn van een verantwoorde, samenhangende en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit, waarbij gelet wordt op de samenhang met nabij gelegen bebouwing;

- b er mag geen onevenredige schade worden toegebracht aan de verkeersveiligheid, alsmede de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c door middel van onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat het waterbelang voldoende is meegewogen;

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Artikel 06 - Wonen – 5

06.1 Bestemmingsomschrijving

- a wonen, in de vorm van levensloopbestendige woningen;

met daarbij behorende:

- b aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen;
- c tuinen en erven;
- d bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- e paden met een verblijfsfunctie ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden;
- f parkeervoorzieningen.

06.2 Bouwregels

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de onder 6.1 genoemde doeleinden worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

6.2.1 algemeen

- a gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van het bepaalde in 6.2.3 sub c;
- b de oppervlakte aan bebouwing mag per bouwperceel maximaal 85% bedragen van de oppervlakte van dat bouwperceel;
- c buiten het bouwvlak is het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet toegestaan, met dien verstande dat dit verbod niet van toepassing is voor het oprichten van erfafscheidingen, pergola's, vlaggenmasten e.d.;

6.2.2 met betrekking tot de hoofdgebouwen

- a als hoofdgebouw mogen uitsluitend levensloopbestendige woningen worden gebouwd;
- b de verkaveling van de bestaande woningen dient in beginsel te worden gehandhaafd. Woningvermeerdering in de vorm van woningsplitsing is niet toegestaan;
- c het is niet toegestaan hoofdgebouwen ten dienste van wonen te bouwen, tenzij het vervangende nieuwbouw op de bestaande fundamenten betreft, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw toegestaan'

- d ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw toegestaan' is de bouw van maximaal 8 levensloopbestendige woningen toegestaan;
- e de voorgevels van hoofdgebouwen dienen te worden opgericht in de richting van de gevellijn;
- f de maximale diepte van hoofdgebouwen bedraagt 8 meter;
- g de maximale breedte van hoofdgebouwen bedraagt 10 meter;
- h de afstand tot een zijdelingse bouwperceelsgrens van een hoofdgebouw dient aan één zijde minimaal 3 meter te bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bouwen in de zijdelingse bouwperceelsgrens toegestaan';
- i ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bouwen in de zijdelingse bouwperceelsgrens toegestaan' is het toegestaan de hoofdgebouwen tot in de zijdelingse bouwperceelsgrens te bouwen;
- j dakterrassen zijn uitsluitend toegestaan binnen 8 meter van de gevellijn;
- k de goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan aangegeven op de verbeelding;
- l per hoofdgebouw dient minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd.

6.2.3 met betrekking tot de bijgebouwen

- a bijgebouwen mogen aangebouwd en vrijstaand worden gebouwd;
- b bijgebouwen voor de feitelijke voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw zijn uitsluitend toegestaan daar waar deze bestaan, met dien verstande dat de bestaande inhoud of de situering niet mag worden vergroot respectievelijk worden veranderd, uitgezonderd het bepaalde in 6.2.3 sub e;
- c het is toegestaan bijgebouwen in de vorm van erkers, entreeportalen en dergelijke voor de feitelijke voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw te bouwen, met dien verstande dat:
 - 1 de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt;
 - 2 de hier bedoelde bijgebouwen tot op de perceelsgrens mogen worden opgericht, mits binnen de breedte van het bijbehorende hoofdgebouw wordt gebleven;
 - 3 de afstand tot een bouwperceelsgrens, grenzend aan de openbare ruimte, minimaal 3 meter bedraagt;
 - 4 de breedte maximaal 75% van de gevel bedraagt;
- d de goot- en bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 3,3 meter bedragen;
- e voor bijgebouwen geldt dat deze minimaal 1 meter achter de feitelijke voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw dienen te worden gesitueerd.

6.2.4 met betrekking tot de bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a de oppervlakte aan bebouwing als bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag per bouwperceel maximaal 10% van de oppervlakte van dat bouwperceel bedragen;
- b op de gronden, gelegen achter de feitelijke voorgevel, mag de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten hoogste 2 meter bedragen, met uitzondering van pergola's e.d., waarvan de hoogte maximaal 2,5 meter mag bedragen, alsmede overkappingen, carports e.d., waarvan de hoogte maximaal 3 meter mag bedragen en minimaal 1 meter achter de feitelijke voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw dienen te worden gesitueerd;
- c op de gronden, gelegen vóór de feitelijke voorgevel, mag, uitgezonderd het bepaalde in 6.2.4 sub d, de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten hoogste 1 meter bedragen, met uitzondering van pergola's waarvan de hoogte maximaal 2,5 meter mag bedragen;
- d het is toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van een luifel vóór de feitelijke voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw te bouwen, met dien verstande dat:
 - 1 de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt;
 - 2 de hier bedoelde bouwwerken tot op de perceelsgrens mogen worden opgericht, mits binnen de breedte van het bijbehorende hoofdgebouw wordt gebleven;
 - 3 de breedte maximaal 30% van de gevel van het bijbehorende hoofdgebouw bedraagt, maar nooit breder is dan 1,75 meter.

6.2.5 met betrekking tot erfafscheidingen op hoeksituaties

- a op de gronden, voor zover deze minimaal 1 meter achter de feitelijke voorgevel zijn gelegen én er sprake is van een hoeksituatie, zijn erfafscheidingen toegestaan tot een hoogte van 2 meter;
- b op de gronden, voor zover deze vóór de feitelijke voorgevel zijn gelegen, zijn erfafscheidingen toegestaan tot een hoogte van 1 meter, met dien verstande dat over een lengte van maximaal 30% van de feitelijk te realiseren c.q. gerealiseerde erfafscheiding een hoogte is toegestaan van maximaal 2 meter, mits sprake is van een functionele verhoging, zoals een poort of markering van een toegangspad c.q. inrit.

06.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b een goede woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit woongenot van directe omgeving);
- c de verkeersveiligheid;
- d de sociale veiligheid;
- e de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f de brandveiligheid;
- g de parkeerruimte op eigen terrein.

06.4 Ontheffing van de bouwregels (n.v.t.)

06.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 strijdig gebruik

Tot een gebruik, in strijd met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval bedoeld:

- a. het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte;
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, het kweken en/of telen van verdovende middelen voor zover dit het voorzien in de eigen behoefte te boven gaat;
- c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een beroep aan huis, dan wel bedrijfsmatige activiteiten, uitgezonderd het bepaalde in 6.5.2 en 6.5.3;

6.5.2 niet strijdig gebruik

het is toegestaan om binnen deze bestemming gronden en of gebouwen c.q. bouwwerken te gebruiken voor de uitoefening van een beroep aan huis mits de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft, wat betekent dat maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bebouwing, met een absoluut maximum van 40 m², ten behoeve van een beroep aan huis gebruikt mag worden;

6.5.3 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het is toegestaan om binnen deze bestemming gronden en of gebouwen c.q. bouwwerken te gebruiken voor de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, passende in een woonomgeving, mits:

- a het betreft bedrijven die voorkomen onder categorie 1 en 2, zoals opgenomen in de bij deze planregels behorende Staat van Bedrijven, alsmede bedrijven die naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk zijn te stellen;

- b het niet betreft geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- c de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft, wat betekent dat maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bebouwing, met een absoluut maximum van 40 m², ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten gebruikt mag worden;
- d vast staat dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
- e het geen publiekgerichte voorziening betreft, waaronder kapsalons;
- f het gebruik de woonfunctie ondersteunt; dit houdt in dat degene die de activiteiten uitvoert tevens bewoner is van het hoofdgebouw;
- g het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten, dat deze kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- h het aan de bestemming onttrekken van (een deel) van de bij het betreffende hoofdgebouw behorende garage slechts is toegestaan, indien op het bij de woningbehorende erf vervangende parkeerruimte, bestaande uit ten minste één parkeerplaats, aanwezig is;
- i er geen sprake is van detailhandel;
- j de activiteit(en) niet leiden tot een onevenredige verstoring van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur binnen de gemeente.

06.6 Ontheffing van de gebruiksregels (n.v.t.)

06.7 Aanlegvergunning (n.v.t.)

06.8 Sloopvergunning (n.v.t.)

06.9 Wijzigingsbevoegdheid (n.v.t.)

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Artikel 07 - 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.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Artikel 08 - Algemene bouwregels

08.1 Algemene regels m.b.t. ondergronds bouwen

8.1.1 beperkingen

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

8.1.2 regels

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen de gronden waar volgens de desbetreffende regels hoofd- dan wel bijgebouwen zijn toegestaan;
- b de oppervlakte aan ondergrondse bebouwing, voor zover niet onder bovengrondse bebouwing is gesitueerd en voor zover een grotere hoogte hebben dan 1,2 meter, mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het perceelsafhankelijke maximum vermeld in kolom D van de als bijlage "Tabel Toegestane Bebouwing", met dien verstande dat het totaal van alle bebouwing (kolom C+D+E+F) het betreffende maximum in kolom B niet overschrijdt;
- c randvoorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zijn buiten bouwvlakken toegestaan;
- d de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter onder peil, met dien verstande dat een randvoorziening ten behoeve van de waterhuishouding (bergbassins) tot maximaal 6 meter onder peil gebouwd mag worden.

8.1.3 ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 8.1.2. sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet wordt verstoord.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Artikel 09 - Algemene ontheffingsregels

09.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen, 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, ontheffing verlenen van:

- a de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- e de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang-en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 56 meter boven N.A.P.;
- f het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;

09.2 Ontheffing mantelzorg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de specifieke gebruiksregels voor het toestaan van het gebruik van een bij een (dienst-)woning behorend (vrijstaand) bijgebouw of tijdelijke woonunit als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van het volgende:

- a een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit een oogpunt van mantelzorg, waartoe advies wordt ingewonnen van een, door burgemeester en wethouders aan te wijzen, onafhankelijke deskundige;
- b de afhankelijke woonruimte mag slechts worden gebruikt voor de huisvesting van één huishouden;

- c er mag geen onevenredige aantasting plaats vinden van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d het vloeroppervlak van ten hoogste 80 m² van de op grond van de bouwregels bij een (dienst-)woning toegestane (vrijstaande) bijgebouwen mag worden gebruikt als afhankelijke woonruimte.
- e de ontheffing vervalt zodra de onder sub a bedoelde noodzaak is komen te vervallen;

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Artikel 10 - Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c de overschrijdingen als bedoeld in sub a. en b. mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Artikel 11 - Algemene procedureregels

11.1 Ontheffingsbevoegdheid en nadere eisen

Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, en het stellen van nadere eisen gelden de volgende procedureregels:

- a het ontwerp-besluit ligt gedurende twee weken voor een ieder ter inzage;
- b Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- c de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van de terinzagelegging zienswijzen naar voren te brengen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerp-besluit;
- d indien tegen het ontwerp-besluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e Burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

11.2 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Artikel 12 - Overgangsrecht bouwwerken

- 12.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b 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 tenietgegaan.
- 12.2 burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- 12.3 het eerste lid 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.

Artikel 13 - Overgangsrecht gebruik

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

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Artikel 14 - Persoonsgebonden overgangsrecht

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meerder natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Artikel 15 - Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan “2^e herziening BP Woongebieden Woensdrecht en Hoogerheide, Matthias Wolffstraat”.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

.....

.....

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Bijlage 1
Tabel toegestane bebouwing

Bijlage 2
Staat van Bedrijven

Verbeelding

