

Regels

I. Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. aan- of uitbouw

een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een hoofdgebouw dat door haar indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt ten behoeve van het hoofdgebouw;

2. achtergevel van een woning:

Het naar het bijbehorende erf gekeerde meest achterwaarts gelegen deel van een woning een aan- of uitbouw inbegrepen;

3. ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

4. antennemast

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbijbehorende bevestigingsconstructie;

5. archeologisch deskundige:

de provinciaal archeoloog van de provincie Zeeland of de rijksarcheoloog van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek alsmede een als zodanig erkend bureau of bedrijf;

6. archeologische waarde:

de aan het gebied toegekende waarde gekenmerkt door voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen direct onder het aardoppervlak;

7. architectonische waarde:

de aan een gebouw toegekende waarde gekenmerkt door de opbouw en/of indeling van de buitengevel, de dakopbouw en het materiaal en/of kleurgebruik eventueel in samenhang met de omgeving;

8. Awb:

de Algemene wet bestuursrecht, zoals die luidde ten tijde van de terinsielegging van het ontwerpbestemmingsplan;

9. balkon:

open uitbouw aan een bovenverdieping van een woning, voorzien van een balustrade en toegankelijk vanuit het verblijfsgebied;

10. bebouwing:

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

11. bebouwingspercentage:

een op de plankaart of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

12. bestaand:

bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van de betreffende gebruiksbepaling;

13. bestemmingsgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

14. bestemmingsvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

15. bijgebouw:

een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

16. bordes:

een verhoogd deel voor de ingang van een gebouw, bereikbaar via een aantal treden, meestal van natuursteen;

17. 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;

18. bouwgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;

19. bouwperceel:

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

20. bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

21. bouwvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

22. 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;

23. concreet bouwvlak:

een op de plankaart opgenomen aaneengesloten stuk grond dat een eenheid vormt in gebruik, waarop krachtens het plan zelfstandige en bij elkaar horende bebouwing is toegestaan;

24. cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

25. goot:

de snijlijn tussen bovenkant dakbeschot en buitenkant gevel, waaronder hellende dakvlakken met de daarbij behorende topgevels, dakkapellen en liftopbouwen niet worden begrepen. Bij toepassing van een lessenaarsdak bepaalt het laagste snijpunt de goothoogte;

26. de plankaart:

de plankaart van het Bestemmingsplan "Wolphaartsdijk-Oost van de gemeente Goes;

27. erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, de bestemming ingevolge het bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt;

28. erker:

een uitgebouwd venster;

29. escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of van omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte (van een seksinrichting) wordt uitgeoefend;

30. externe veiligheid

kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is;

31. gebouw:

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

32. gevellijn:

denkbeeldige dan wel op de plankaart aangegeven lijn die strak loopt langs de voorgevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen;

33. het plan:

het Bestemmingsplan "Wolphaartsdijk-Oost" van de gemeente Goes;

34. hoofdgebouw:

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

35. landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

36. NAP:

Normaal Amsterdams Peil;

37. nutsvoorzieningen (voorzieningen ten behoeve van openbaar nut):

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, duikers, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, etc.;

38. passend in het straat- en bebouwingsbeeld:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
- een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
- de cultuurhistorische samenhang in de omgeving.

39. peil:

voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk grenst aan een weg: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang. Bij ligging in het water: de gemiddelde hoogte van de aangrenzende oevers. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond;

40. perceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

41. raamprostitutie:

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitué/prostitutuee tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen met als doel het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

42. seksinrichting:

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in 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 prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotisch-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

43. stedenbouwkundige:

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake stedenbouw;

44. straatprostitutie:

het zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

45. twee aaneen:

blokken van twee aaneengebouwde hoofdgebouwen;

46. verblijfsdoeleinden:

gronden waarbij de nadruk ligt op het verblijf van personen in het openbaar gebied en die tevens een verkeersfunctie hebben voor fietsers en voetgangers;

47. voorgevel van een hoofdgebouw:

het naar de wegzijde gekeerde deel van een hoofdgebouw; indien meerdere delen van het hoofdgebouw naar de weg gekeerd zijn, is de op de plankaart aangegeven gevellijn bepalend;

48. vrijstaande woning:

een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;

49. Wed:

de Wet op de economische delicten, zoals die luidde ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;

50. weg:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994;

Artikel 1, eerste lid, onder b Wegenverkeerswet luidt: wegen: alle voor het openbare verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten;

51. Wegenverkeerswet:

de Wegenverkeerswet, zoals die luidde ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;

52. Wet geluidhinder:

de Wet geluidhinder, zoals die luidde ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;

53. Wet milieubeheer:

de Wet milieubeheer, zoals die luidde ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;

54. woning:

een gebouw, dat dient voor bewoning;

55. Woningwet:

de Woningwet, zoals die luidde ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;

56. Wro:

de Wet ruimtelijke ordening, zoals die luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij het toepassen van deze regels gelden de volgende aanwijzingen:

1. Afstanden

Afstanden van bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot de perceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;

2. goothoogte

De goothoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf de dakvoet tot het peil;

3. Hoogte van een bouwwerk

De hoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

4. Oppervlakte van een bouwwerk

De oppervlakte van een bouwwerk tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

5. Breedte en diepte van een gebouw of ander bouwwerk

De breedte en diepte van een gebouw wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van de scheidingsmuren, met dien verstande, dat wanneer de betreffende gevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;

6. Bebouwde oppervlak

Het bebouwd oppervlak van een bouwperceel, of een ander terrein wordt bepaald door de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen bij elkaar op te tellen, tenzij in de regels anders is bepaald;

7. Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage wordt per bouwperceel berekend van het totale bouwperceel waar het percentage is ingeschreven;

8. Inhoud van een bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en boven het afgewerkte maaiveld en eventueel tot het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

9. Vloeroppervlak (netto)

Het (netto) vloeroppervlak van een bouwwerk wordt gemeten binnenwerks, op de vloer van de ruimten, die ingevolge het plan worden of kunnen worden gebruikt overeenkomstig de aan de gronden toegekende bestemming, zonder aftrek van niet dragende scheidingsmuren.

10. Hoogte van een windmolen:

De hoogte van een windmolen wordt gemeten vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windmolen.

II. Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 Bedrijf (B)

3.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Bedrijf (B) "opslagbedrijven" aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van:

- a. het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten voor zover zij betrekking hebben op de opslag van goederen.

met de daarbijbehorende:

- bijgebouwen en aan- of uitbouwen;
- andere bouwwerken;

3.2. Bouwregels

3.2.1. Bijgebouwen en aan- of uitbouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen en aan- of uitbouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Er mogen ter plaatse van de aanduiding "erf" (e) uitsluitend bijgebouwen en aan- of uitbouwen worden geplaatst ten dienste van de functie als opslag;
- b. De bouwhoogte van de bijgebouwen en aan- of uitbouwen bedraagt ten hoogste 3.20 meter bedragen;
- c. De bebouwde oppervlakte bedraagt ten hoogste 15 m².

3.2.2. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 2.00 meter;
- b. de hoogte van andere bouwwerken vóór de gevellijn bedraagt in afwijking van het bepaalde onder sub a. ten hoogste 1.00 meter;

3.3. Nadere eisen

3.3.1. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een bouwvergunning, nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de plaatsing van bijgebouwen en aan- of uitbouwen ten opzichte van de perceelsgrens en ten opzichte van elkaar;
- b. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;
- c. de plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken.

3.3.2. Voorwaarden

De in lid 3.3.1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, andere bouwwerken en gronden in verband met calamiteiten.

Artikel 4 Groen (G)

4.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Groen (G) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen en/of groenvoorzieningen en/of speelvoorzieningen en/of beplanting en/of parken, bermstroken, bermsloten, waterpartijen, fiets- en wandelpaden, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, geluidwerende voorzieningen, verhardingen ten behoeve van parkeerplaatsen, waterstaatkundige doeleinden, bergbezinkriool en andere tot de bestemming behorende groenvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "volkstuinten" (vt) tevens voor volkstuinten;
- c. daar waar dit op de plankaart met een aanduiding is aangegeven voor een verbinding voor langzaam verkeer en calamiteiten.

met de daarbijbehorende:

- niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- andere bouwwerken.

4.2. Bouwregels

4.2.1. Niet voor bewoning bestemde gebouwen

Met betrekking tot het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. De oppervlakte van gebouwen bedraagt ten hoogste 15 m².
- b. De bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 3.50 meter.
- c. Ter plaatse van de gronden met de aanduiding "volkstuinten" (vt) mag per volkstuinten een tuinhuisje/schuurtje en/of plantenkastje worden opgericht met een maximale oppervlakte van 15 m² en een hoogte van 2.75 meter binnen de daarvoor op de plankaart aangegeven bouwvlak;

4.2.2. Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt ten hoogste:

- antennes:	5.00 meter
- speeltoestellen:	4.00 meter
- openbare nutsvoorzieningen:	3.50 meter
- lichtmasten en overige masten:	8.00 meter
- overige andere bouwwerken:	2.00 meter

4.3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 4.2.2 sub a tot een hoogte van ten hoogste 10.00 meter.

Ontheffing als bedoeld in lid 3.3 wordt uitsluitend verleend indien:

- I. Dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld.
- II. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 5 Gemengd (GD)

5.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Gemengd (GD) aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van:

- a. opslag en berging van goederen en stoffen, waarvoor geen melding of milieuvergunning is vereist op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving;
- b. het hobbymatig houden van dieren;
- c. het wonen, zowel in combinatie met het bepaalde onder a en b als zelfstandig;

Alsmede voor:

- d. parkeervoorzieningen, tuinen, erven, paden en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming;

met de daarbijbehorende:

- hoofdgebouwen;
- bijgebouwen en aan- of uitbouwen;
- andere bouwwerken;

5.2. Bouwregels

5.2.1. Hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- of uitbouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijgebouwen en aan- of uitbouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
- b. ten minste 50% van de voorgevel van een hoofdgebouw moet in de gevellijn worden gebouwd, indien en voorzover op de plankaart een dergelijke lijn is aangegeven;
- c. de breedte van een hoofdgebouw mag ten minste 5.00 meter bedragen;
- d. de goothoogte en bouwhoogte van een hoofdgebouw mogen ten hoogste de op de plankaart aangegeven maten bedragen;
- e. het hellende dakvlak bedraagt ten minste 35° en ten hoogste 50°;
- f. de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel mag ten hoogste 50% bedragen;
- g. de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen en aan- of uitbouwen moet gelijk zijn aan de bovenkant begane grond laag en mag ten hoogste resp. 3.50 meter en 5.00 meter bedragen;
- h. op het betreffende perceel dienen 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd, garages inbegrepen;
- i. ter plaatse van de aanduiding "tuin" (t) zijn geen hoofdgebouwen en bijgebouwen en aan- of uitbouwen toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding "erf" (e) zijn bijgebouwen en aan- of uitbouwen wel toegestaan.

5.2.2. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 2.00 meter;
- b. de hoogte van andere bouwwerken vóór de gevellijn bedraagt in afwijking van het bepaalde onder sub a ten hoogste 1.00 meter;

5.3. Nadere eisen

5.3.1. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een bouwvergunning, nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. De plaatsing van hoofdgebouwen en overige gebouwen ten opzichte van de perceelsgrens en ten opzichte van elkaar.
- b. De dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen.
- c. De plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken.

5.3.2. Voorwaarden

De in lid 5.3.1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, andere bouwwerken en gronden in verband met calamiteiten.

5.4. Ontheffing van de bouwregels

5.4.1. Ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a. Lid 5.2.1 sub b voor het geheel plaatsen van de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven gevellijn, met dien verstande dat de voorgevel ten hoogste 3.00 meter achter de gevellijn mag worden geplaatst.
- b. Lid 5.2.1 sub d mits deze maat met ten hoogste 1.00 meter zal worden overschreden.
- c. Lid 5.2.2 sub a tot een hoogte van ten hoogste 10.00 meter.

Ontheffing als bedoeld in lid 5.4 wordt uitsluitend verleend indien:

- I. Dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld.
- II. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;

5.4.2. Procedureregels

Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 5.4 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige.

Artikel 6 Verkeer (V)

6.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Verkeer (V) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie; alsmede voor:
- b. rabatten, parkeervoorzieningen, straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut.
- c. ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein" (p) voor parkeerterrein;
- d. daar waar dit op de plankaart met een aanduiding is aangegeven voor een verbinding voor langzaam verkeer en calamiteiten.

met de daarbijbehorende:

- niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en dammen;
- andere bouwwerken.

6.2. Bouwregels

6.2.1. Niet voor bewoning bestemde gebouwen

Voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van het openbare nut bedraagt ten hoogste 15 m²;
- b. de goothoogte en bouwhoogte van een gebouw, zoals bedoeld in sub a, bedraagt ten hoogste de op de plankaart aangegeven maat en anders 3.50 meter;

6.2.2. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt ten hoogste:

- voor antennes:	5.00 meter;
- voor openbare nutsvoorzieningen	3.50 meter;
- voor lichtmasten en overige masten	8.00 meter;
- voor overige andere bouwwerken	2.00 meter;

6.3. Ontheffing van de bouwregels

6.3.1. Ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a. Lid 6.2.1 sub b mits deze maat met ten hoogste 1.00 meter zal worden overschreden;
- b. Lid 6.2.2 tot een hoogte van ten hoogste 10.00 meter.

Ontheffing als bedoeld in lid 6.3 wordt uitsluitend verleend indien:

- I. Dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld.
- II. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

6.3.2. Procedureregels

Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 6.3 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige.

Artikel 7 Water (WA)

7.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Water (WA) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voor waterberging, de waterhuishouding, waterpartijen, vijvers en (primaire) waterlopen, zoals sloten, watergangen, singels, vaarwegen en andere tot de bestemming behorende watervoorzieningen ten dienste van de waterkering, waterhuishouding en onderhoud;
- b. daar waar dit op de plankaart met een aanduiding is aangegeven:
 - een verbinding voor langzaam verkeer en calamiteiten;
 - een verbinding voor autoverkeer;

met de daarbijbehorende:

- oeverbeschoeiingen, duikers, dammen en bruggen;
- andere bouwwerken.

7.2. Bouwregels

7.2.1. Bouwregels

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 3.00 meter.

7.3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 7.2 en toestaan dat een grotere hoogte wordt toegestaan, mits de hoogte ten hoogste 10.00 meter bedraagt.

Artikel 8 Wonen (W)

8.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Wonen (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van de huisvesting van personen;

met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding Wonen "aaneengebouwd" (aeg): uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding Wonen "specifieke bouwaanduiding facultatief" (sba-f): woningen vrijstaand 3, en twee aaneen zijn toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding Wonen "vrijstaand" (vrij), categorie 1 t/m 3" (W 1 t/m 3 (vrij)): vrijstaande woningen zijn toegestaan;

alsmede voor:

- d. parkeervoorzieningen op eigen terrein, tuinen, erven, paden en andere voorzieningen ten behoeve van het wonen.

met de daarbijbehorende

- hoofdgebouwen;
- bijgebouwen en aan- of uitbouwen;
- andere bouwwerken;

8.2. Bouwregels

8.2.1. Hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- of uitbouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijgebouwen en aan- of uitbouwen en gelden de volgende bepalingen:

Met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" mogen binnen dat bouwvlak maximaal het op de plankaart aangegeven aantal wooneenheden worden gebouwd;
- c. de voorgevel van een hoofdgebouw moet in zijn geheel in de op de plankaart aangegeven gevellijn worden gebouwd, daar waar een dergelijke lijn op de plankaart is aangegeven;
- d. met betrekking tot de breedte van een hoofdgebouw - een bijgebouw en aan- of uitbouw niet meegerekend- gelden de in het navolgende schema opgenomen bepalingen, tenzij anders op de plankaart is aangegeven:

aanduiding	Minimale breedte woning
W1 (vrij), W2 (vrij), W3 (vrij)	6.00 meter
W(aeg), W(sba-f)	5.00 meter

- e. met betrekking tot de afstand tussen een hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens

gelden de in het navolgende schema opgenomen bepalingen, tenzij anders op de plankaart is aangegeven:

aanduiding	Minimale afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens
W1 (vrij) W2 (vrij) W3 (vrij)	5.00 meter 3.00 meter 1.00 meter aan een zijde (andere zijde niet nader bepaald)
W(aeg)	n.v.t.
W(sba-f)	1.00 meter aan een zijde, andere zijde niet nader bepaald

- f. de goothoogte en de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste de op de plankaart aangegeven maat;
- g. een hellend dakvlak van een hoofdgebouwen bedraagt ten minste 35° en ten hoogste 50°.
- h. de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel ten hoogste 50% bedraagt. Indien het perceelsoppervlak groter is dan 500 m² bedraagt de bebouwde oppervlakte ten hoogste 250 m²;
- i. de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen en aan- of uitbouwen moet gelijk zijn aan de bovenkant begane grond laag en mag ten hoogste resp. 3.50 meter en 5.00 meter bedragen;
- j. de afstand tussen een aangebouwd bijgebouw, aan- of uitbouw en de zijdelingse perceelsgrens ten minste zal bedragen op de gronden met de aanduiding, tenzij anders op de plankaart is aangegeven:

aanduiding	Minimale afstand aangebouwd bijgebouw, aan- of uitbouw tot zijdelingse perceelsgrens	Minimale afstand vrijstaand bijgebouw tot zijdelingse perceelsgrens
W1 (vrij)	5.00 meter	5.00 meter
W2 (vrij)	3.00 meter	n.v.t.
W3 (vrij)	1.00 meter aan een zijde (andere zijde niet nader bepaald)	n.v.t.
W(aeg)	niet van toepassing	n.v.t.
W(sba-f)	1.00 meter aan een zijde (andere zijde niet nader bepaald)	n.v.t.

- k. bijgebouwen en aan- of uitbouwen ten minste 5.00 meter achter (het verlengde van) de gevellijn mogen worden gebouwd;
- l. Voor vrijstaande bijgebouwen geldt dat deze achter (het verlengde van) de achtergevellijn moeten worden gebouwd;
- m. voor iedere woning geldt dat moet worden voorzien in parkeervoorzieningen op eigen terrein. Daarbij dienen de volgende parkeernormen in acht te worden genomen:

aanduiding	Parkeernorm
W1 (vrij)	2 parkeerplaatsen op eigen terrein, garages niet inbegrepen
W2 (vrij)	2 parkeerplaatsen op eigen terrein, garages niet inbegrepen
W3 (vrij)	2 parkeerplaatsen op eigen terrein, (in pandige) garages meegerekend
W (aeg)	1 parkeerplaats per wooneenheid op eigen terrein, garages niet meegerekend
W (sw-p)	parkeren op eigen terrein niet vereist
W (sba-f)	Bij wonen twee aan een geldt 1 parkeerplaats op eigen terrein garages meegerekend; in geval van W (wv) III: 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, (in pandige) garages meegerekend

- n. Op gronden met de aanduiding "tuin (t)" mogen geen hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan-of uitbouwen worden gebouwd.
- o. Op de gronden met de aanduiding "erf" (e) zijn bijgebouwen en aan-of uitbouwen wel toegestaan.

8.2.2. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste 2.00 meter bedraagt;
- b. in afwijking van het onder sub a bepaalde de hoogte van een ander bouwwerk dat gebouwd wordt vóór de gevellijn ten hoogste 1.00 meter bedraagt;

8.3. Ontheffing van de bouwregels

8.3.1. Ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in

- a. lid 8.2.1 sub c voor het geheel of gedeeltelijk plaatsen van de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven gevellijn, met dien verstande dat de voorgevel ten hoogste 1.00 meter achter de gevellijn mag worden geplaatst;
- b. lid 8.2.1 sub e voor W1 (vrij) en W2 (vrij) voor een kortere afstand tot op de zijdelingse perceelsgrens tot resp. 4.00 meter en 2.00 meter;
- c. lid 8.2.1 sub f en i mits deze maat met ten hoogste 1.00 meter zal worden overschreden;
- d. lid 7.2.1. sub m met ten hoogste 1 parkeerplaats per woning;
- e. lid 8.2.2 sub a en b tot een hoogte van ten hoogste 10.00 meter;

Ontheffing als bedoeld in lid 8.3 sub a, b, c en e wordt uitsluitend verleend indien:

- I. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- II. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;

Ontheffing als bedoeld in lid 8.3 sub d wordt uitsluitend verleend indien:

- I. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- II. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- III. dit passend is in het beeldkwaliteitsplan;
- IV. indien aangetoond kan worden dat de totale parkeerbalans van het plan niet onevenredig wordt geschaad.

8.3.2. Procedureregels

- a. Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 8.3, sub a, b, c en e winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige;
- b. bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 8.3. sub d winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van een verkeerskundige.

8.4. Ontheffing van de gebruiksregels

8.4.1. Ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a. artikel 8 lid 1 voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in de woning en/of bijgebouwen en aan- of uitbouwen. Verwezen wordt naar artikel 10 lid 3.

8.5. Nadere eisen

8.5.1. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een bouwvergunning, nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. De plaatsing van hoofdgebouwen en overige gebouwen ten opzichte van de perceelsgrens en ten opzichte van elkaar.
- b. De dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen.
- c. De plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken.

8.5.2. Voorwaarden

De in lid 8.5.1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, andere bouwwerken en gronden in verband met calamiteiten.

III. Algemene bepalingen

Artikel 9 Antidubbeltelbepaling

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 10 Algemene gebruiksbepalingen

10.1. Algemeen gebruiksverbod

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

Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruiken, te doen of laten gebruiken van gronden, gebouwen en bouwwerken ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie.

10.2. Toverformule

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid a, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

10.3. Specifieke ontheffing ten behoeve van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid a voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen en aan- of uitbouwen, met dien verstande dat bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt.

Dit betekent onder meer dat:

- de woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit;
- het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn. Dat wil zeggen dat van de vloeroppervlakte (netto) van de woning en bijgebouwen en aan- of uitbouwen gezamenlijk ten hoogste 40 m² ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn;
- geen ontheffing wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
- het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of in een bijgebouw danwel aan- of uitbouw uitvoert tevens gebruiker van de woning is;
- het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- de uitoefening van detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf;
- geen activiteiten mogen plaatsvinden, die in de regel worden uitgeoefend in een winkelcentrum of op een bedrijventerrein.

Artikel 11 Algemene ontheffingsbepalingen

11.1. Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de bepalingen in dit plan voor:

- a. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens bepaalde minimumafstand door: erkers, balkons en bordessen tot ten hoogste 1.00 meter; ingangspartijen tot ten hoogste 2.00 meter, mits de bebouwde oppervlakte ten hoogste 6 m² en de hoogte ten hoogste 3.00 meter zal bedragen. Deze bepaling is van toepassing voor het overschrijden van grenzen voor zover deze niet leiden tot wijziging van bestemmingen;
- b. het oprichten van antennes en masten tot een hoogte van 15.00 meter;
- c. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- d. het afwijken van breedte-, hoogte- en dieptematen voor bebouwing, oppervlakte en bebouwingspercentages tot ten hoogste 10% van de voorgeschreven maten.

De in lid 11.1 genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, mits:

- I. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- II. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;

12.2. Procedureregels

Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 11.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige.

Artikel 12 Algemene wijzigingsbepalingen

12.1. Algemene wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6.1, de kaart te wijzigen voor:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van ten hoogste 15 m² en een hoogte van ten hoogste 3.50 meter;
- b. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens bepaalde minimumafstand door: erkers, balkons en bordessen tot ten hoogste 1.00 meter;
- c. ingangspartijen tot ten hoogste 2.00 meter, mits de bebouwde oppervlakte ten hoogste 6 m² en de hoogte ten hoogste 3.00 meter zal bedragen;
- d. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met ten hoogste 5.00 meter toelaatbaar.

Deze bepalingen zijn van toepassing voor het overschrijden van grenzen voor zover deze leiden tot wijziging van bestemmingen.

De in lid 12.1 sub a t/m d genoemde wijzigingsbevoegdheid kan slechts worden verleend, mits:

- I. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- II. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;

12.2. Procedureregels

Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 12.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige

Artikel 13 Algemene procedurebepalingen

Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid of een wijzigingsbevoegdheid ingevolge dit plan, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

IV. Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 14 Overgangsbepalingen

14.1. Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende overgangsbepalingen:

- 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 de 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.

14.2. Ten aanzien van het bouwen gelden de volgende overgangsbepalingen:

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Eenmalig kan ontheffing worden verleend van het bepaalde in het eerste lid 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.

14.3. Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 15 Slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de naam:
regels bestemmingsplan "Wolphaartsdijk-Oost".