

Uitwerking Schoenmakershoek –Oost fase 1, herziening 1

Besluit van burgemeester en wethouders van Etten-Leur tot vaststelling van een herziening van de "Uitwerking Schoenmakershoek-Oost fase 1", inhoudende de aanpassing van de planverbeelding voor de gronden aan de noordzijde van de Schipperstraat tussen de Karmanstraat en het Koetsierhof.

Besluitvorming tot op heden

De gemeenteraad heeft op 15 september 2008 het bestemmingsplan "Schoenmakershoek-Oost" vastgesteld. Op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn burgemeester en wethouders bevoegd voor de bestemming "Uit te werken woondoeleinden" uitwerkingen vast te stellen. Met inachtneming van artikel 7 (Uit te werken woondoeleinden) van de planregels van het bestemmingsplan "Schoenmakershoek-Oost" hebben burgemeester en wethouders bij besluit van 1 juli 2011 de "Uitwerking Schoenmakershoek-Oost fase 1" vastgesteld.

Aanpassing type woning aan noordzijde van de Schipperstraat

Aan de gronden ten noorden van de Schipperstraat tussen de Karmanstraat en het Koetsierhof is de bestemming patiowoningen toegekend. De gemeente beschikt over het eigendom van de gronden. De gronden zijn aan Bouwfonds Ontwikkeling aangeboden om samen met de stichting SIR 55 acht patiowoningen te bouwen. De markt kent onvoldoende belangstelling voor dit type woning. Bouwfonds Ontwikkeling heeft nu verzocht ter plaatse dertien aaneengesloten woningen te bouwen. De woningen horen tot het middeldure prijssegment (> € 200.000). Voor dit type woning is er wel voldoende belangstelling. De omzetting van patiowoning naar aaneengesloten woning vraagt om de aanleg van extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Deze plaatsen zijn voorzien op de kop van de woningen bij de entree van het Koetsierhof. De omzetting van patio- naar aaneengesloten woningen schaadt geen belangen van derden. Er zijn daarom geen overwegende bezwaren tegen omzetting.

De betrokken gronden aan de noordzijde van de Schipperstraat zijn in de "Uitwerking bestemmingsplan Schoenmakershoek-Oost fase 1" bestemd tot "Wonen-Patio". De bouw van aaneengesloten woningen is daarmee in strijd. Een binnenplanse afwijking die omzetting van patiowoningen naar aaneengesloten woningen mogelijk maakt, is niet in de planregels van de uitwerking opgenomen. Zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt, kan een nieuwe uitwerking worden vastgesteld. Om de omzetting van patio- naar aaneengesloten woningen planologisch mogelijk te maken, is een nieuwe uitwerking nodig.

Procedure vaststelling aanpassing kaartdeel van planverbeelding

Het ontwerp besluit van de uitwerking met de ontwerp planverbeelding met daarop aangegeven de aanpassing van het plandeel heeft met ingang van 11 september 2014 gedurende zes weken in het informatiecentrum van het stadskantoor voor eenieder ter inzage gelegen.

In overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.6 Wro en artikel 14 van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Schoenmakershoek-Oost' is de terinzagelegging tevoren op 10 september 2014 bekend gemaakt in de Etten-Leurse Bode. De bekendmaking is ook op de gemeentelijke website geplaatst. Het ontwerp besluit kon ook worden ingezien op de gemeentelijke website www.etten-leur.nl onder Wonen en Leven> Ruimtelijke plannen> Schoenmakershoek-Oost > Uitwerking fase 1. In de bekendmaking werd mede gedeeld dat gedurende de termijn van zes weken schriftelijk of mondeling bij burgemeester en wethouders een zienswijze kon worden ingediend. In de bekendmaking werd tevens vermeld welke andere stukken ter inzage zijn gelegd. De eigenaren van percelen in de directe nabijheid zijn persoonlijk geïnformeerd bij brief van 3 september 2014.

Ingekomen zienswijzen

Op 23 oktober is ontvangen een zienswijze van mevrouw M. van der Weegen (zienswijze is gedateerd: 22 oktober 2014). Mevrouw Van der Weegen woont aan het Koetsierhof 21. Haar achtertuin grenst aan de betrokken gronden aan de Schipperstraat. Mevrouw Van der Weegen vindt de omzetting van patio- naar rijwoningen een aantasting van het woongenot. Zij geeft in haar zienswijze verschillende motieven aan. Deze motieven zijn onvoldoende zwaarwegend om omzetting af te wijzen en van vaststelling van de "Uitwerking Schoenmakershoek-Oost fase 1, herziening 1" af te zien. Daarbij wordt het volgende overwogen.

Uit zonnestudie blijkt dat de bezonning en daglichttoetreding goed is.

Uitgaande van de bouwregels voor rijwoningen is een zonnestudie gemaakt voor de woning Koetsierhof 21. De studie toont aan dat alleen in de wintermaanden in de ochtend de tuin en woning in de slagschaduw van de achtergelegen woning komt te liggen. Deze woning veroorzaakt voor de overige momenten van het jaar geen beperking voor bezonning of daglichttoetreding in woning en/of achtertuin.

Voor het oordeel over aantasting van het uitzicht aan de achterzijde van de woning Koetsierhof 21 zijn de bouwregels voor patiowoningen bepalend.

Mevrouw Van der Weegen stelt dat eenlaagse patiowoningen met de optie van opbouwen in een open structuur wordt vervangen door aaneengesloten rijwoningen in twee bouwlagen met kap. Zij meent dat hierdoor het uitzicht ernstig wordt aangetast. Mevrouw Van der Weegen baseert zich op een computertekening voor het ontwerp van de patiowoning. Zij gaat voorbij aan de geldende bouwregels voor patiowoningen. Deze bouwregels maken een aaneengesloten opbouw op de tweede bouwlaag tot een hoogte van maximaal 7 meter mogelijk. De opbouw is zelfs mogelijk op de grens met de achtertuin van de woning Koetsierhof 21. Hiermee komt het bezwaar van aantasting van het uitzicht bij bouw van rijwoningen in een ander daglicht te staan. Dit bezwaar treft geen doel.

De bouw van rijenwoningen past in de omgeving en leidt niet ongebruikelijke hinder horend bij een stedelijk gebied.

De afstand tussen de woning Koetsierhof 21 en de beoogde rijwoningen bedraagt 24 meter. Deze afstand is gebruikelijk. De bouwhoogte van de nieuwbouw is evenmin afwijkend van de bebouwing in de directe omgeving. Omdat er geen sprake is van een ongebruikelijke maatvoering in woonwijken vormt aantasting van privacy door inkijk geen reden om van omzetting van patio- naar rijwoningen af te zien. Dat geldt ook voor hinder van het spelend kind als voor het gebruik van de auto.

De omzetting vergroot wel de kans op hinder, maar zet men de kans af tot wat in een woonwijk gebruikelijk en aanvaardbaar is dan is er geen reden om van omzetting af te zien.

Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de landelijke norm van minstens 1,8 parkeerplaats per rijwoning.

Aan de Schipperstraat en de entree tot het Koetsierhof komen parkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen is afgestemd op het aantal woningen in de directe omgeving. In het openbaar gebied komen 1,8 parkeerplaats per rijwoning (het bestemmingsplan schrijft minimaal 1,6 parkeerplaats per woning voor). De bouw van extra woningen hoeft niet tot parkeerproblemen te leiden.

Vooroverleg/Goedkeuring

Het ontwerp besluit tot omzetting van patio- naar aaneengesloten woningen is voorgelegd aan provinciale ambtenaren. In een e-mail van 1 september melden zij akkoord te gaan met omzetting; formeel overleg met de provincie kan achterwege blijven.

Besluit

Burgemeester en wethouders van Etten-Leur;

gezien vorenstaande overwegingen met betrekking tot de vaststelling van een gedeeltelijk aangepaste plankaart voor de "Uitwerking Schoenmakershoek-Oost fase 1";

gelet op artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening en artikel 7.2 van de planregels deel uitmakende van het bestemmingsplan "Schoenmakershoek-Oost";

besluiten:

1. ongewijzigd vast te stellen de "Uitwerking Schoenmakershoek-Oost fase 1, herziening 1" overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte planverbeelding;
2. dat de planregels van de "Uitwerking Schoenmakershoek-Oost fase 1", vastgesteld d.d. 1 juli 2011, op de uitwerking van toepassing zijn.

Etten-Leur, 11 november 2014

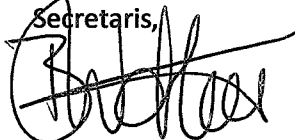
Burgemeester en wethouders van Etten-Leur.

Burgemeester,



Mw. H. van Rijnbach-de Groot.

Secretaris,



Mw. B.W. Silvis-de Heer.

Bijlage: planverbeelding "Uitwerking Schoenmakershoek-Oost fase 1, herziening 1"

PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 afhankelijke woonruimte:

een vrijstaand bijgebouw dat qua ligging hoort tot het perceel van de woning en waarin een uit het oogpunt van mantelzorg een gedeelte van het huishouden gevestigd is;

1.2 bijgebouw (aangepast)

een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie, functie of afmetingen functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, zoals garages, bergingen, schuurtjes, hobbykassen, tuinhuisjes, dierenverblijven, ruimten ten behoeve van warmtevoorziening en dergelijke;

1.3 bijzondere woonruimte:

een woonruimte waarin, al dan niet zelfstandige woningen zijn opgenomen met gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een bejaardenhuis, woonzorgcomplex of daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.4 bouwlaag:

een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van zolder en onderbouw;

1.5 erfafscheiding:

bouwwerk geen gebouw zijnde dat dient als afscheiding van een erf of terrein en is geplaatst in of rondom een erf of terrein;

1.6 huishouden:

de samenlevingsvorm van een gezin, waaronder mede wordt begrepen:

- de inwoning, al dan niet bij wijze van mantelzorg, met eigen voorzieningen van verwanten of andere personen;
- een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband;

1.7 kantoor:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.8 kelder:

een geheel ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorende bovengronds bouwwerk;

1.9 mantelzorg:

mantelzorg is zorg, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening voortvloeit uit de sociale relatie. Het gaat om zorg die meer is dan in een

persoonlijke relatie gebruikelijk is. In termijn van tijd wordt dit uitgedrukt in meer dan 8 uur per week en/of langer dan 3 maanden;

1.10 patiowoning:

een woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnentuin, gevormd door de gevels van belendende, dan wel op het eigen bouwperceel aanwezige bebouwing;

1.11 tijdelijke woonunit:

een woonunit ten behoeve van huisvesting voor mantelzorg en is een demontabel en/of relatief eenvoudig verwijderbaar gebouw, onder welke benaming ook aangeduid, doch in het spraakgebruik als woonunit wordt aangemerkt, bestaande uit een bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van woon-, dag- en/of nachtverblijf.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 2 Tuin

2.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de aangrenzende gronden;

alsmede voor (bijbehorende):

- b. verhardingen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

2.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel 2.1 bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

2.2.1 Aan- en uitbouwen

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

- a. bij iedere woning mogen binnen deze bestemming aan- en uitbouwen worden opgericht in de vorm van erkers, tochtportalen of entreepartijen;
- b. de maximale oppervlakte niet meer dan 6 m² bedraagt;
- c. de bouwhoogte maximaal 3,25 m bedraagt.

2.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van een pergola bedraagt maximaal 2,50 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1 m.

Artikel 3 Verkeer - Verblijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer – Verblijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, woonstraten en erven;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeervoorzieningen;

alsmede voor (bijbehorende):

- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. bruggen;
- h. taluds en oevers;
- i. straatmeubilair;
- j. speelvoorzieningen;
- k. kunstobjecten.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel 3.1 bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 30 m²;
- b. de goothoogte is gelijk aan de totale bouwhoogte en bedraagt maximaal 3,25 m.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van specifieke bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal:
 - antennes: 5 m;
 - openbare nuts- en/of geluidwerende voorzieningen: 3 m;
 - (licht)masten: 8 m;
 - kunstobjecten: 8 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 m.

3.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de voorgaande regels bij het verlenen van een bouwvergunning nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaatsing en vormgeving van gebouwen en andere bouwwerken.
- b. De in lid a. bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan of met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, andere bouwwerken en gronden in verband met calamiteiten.

3.4 Ontheffing van de bouwregels

3.4.1 Ontheffingen

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

- a. 3.2.2 sub b. tot een bouwhoogte van maximaal 4 m;

3.4.2 Procedure

Bij het verlenen van ontheffing worden de procedureregels in acht genomen zoals deze zijn opgenomen in artikel 13 van het bestemmingsplan.

Artikel 4 Wonen - Aaneengesloten

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen – Aaneengesloten" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. minimaal drie aaneengesloten woningen;

alsmede voor (bijbehorende):

- b. tuinen, erven en bijbehorende verhardingen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. andere voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel 4.1 bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

4.2.1 Aaneengebouwde woningen

Voor het bouwen van aaneengesloten woningen gelden de volgende regels:

- a. woningen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. ten aanzien van de maximale goot- en bouwhoogte gelden de aanduidingen;
- c. de breedte van een woning (een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) bedraagt minimaal 5,40 m.

4.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Bij iedere woning mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelegen binnen het bouwvlak op een afstand minder dan 3 m tot de zijdelingse bouwperceelsgrens dienen minimaal 1,50 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, gelegen binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken, tot de openbare weg bedraagt minimaal 5 m;

- d. op de gronden buiten het bouwvlak mogen per bouwperceel aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 36 m², met dien verstande dat per bouwperceel niet meer dan 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd mag worden;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen binnen het bouwvlak is maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- f. de goothoogte en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen buiten het bouwvlak is maximaal 0,30 m boven de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- g. de goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedragen maximaal 3,25 m respectievelijk 5,50 m;
- h. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen tot op de zijdelingse bouwperceelsgrens worden gebouwd;
- i. vrijstaande bijgebouwen mogen alleen ge- of verbouwd worden als afhankelijke woonruimte, nadat een ontheffing op basis van artikel 4.3.1 is verleend.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 m.

4.3 Ontheffing van de bouwregels

4.3.1 Ontheffingen

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

- a. 4.2.2 sub c. voor de bouw van een praktijkruimte voor een aan-huis-gebonden-beroep in een aan-uitbouw of bijgebouw waarbij de volgende regels gelden:
 - de totale oppervlakte van de praktijkruimte bedraagt maximaal 50 m²;
 - per bouwperceel niet meer dan 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd mag worden;
 - de overige bouwregels voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen in artikel 4.2.2 van toepassing zijn;
- b. 4.2.2 sub c. tot een gezamenlijke oppervlakte van 50 m² met dien verstande dat per bouwperceel niet meer dan 50% van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd mag worden;
- c. 4.2.2 sub c. voor de plaatsing van een tijdelijke woonunit, waarbij de volgende regels gelden:
 - de woonunit is noodzakelijk ten behoeve van huisvesting in het kader van mantelzorg;
 - er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
 - de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
 - de oppervlakte van de woonunit bedraagt maximaal 80 m²;

- de bouwhoogte van de woonunit bedraagt maximaal 3,25 m;
- de woonunit dient minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn te worden geplaatst;
- per bouwperceel niet meer dan 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd mag worden;
- de woonunit mag ook vrij van het hoofdgebouw geplaatst worden;
- voor zover er een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is, moet deze worden gehandhaafd tenzij er op het bouwperceel geen andere mogelijkheden zijn om de woonunit te plaatsen;
- zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is dient de woonunit te worden verwijderd.

4.3.2 Procedure

- a. Bij het verlenen van een ontheffing worden de procedureregels in acht genomen zoals deze zijn opgenomen in artikel 13 van het bestemmingsplan.
- b. Burgemeester en wethouders trekken de ontheffing verleend op grond van artikel 4.3.1 sub c. in, indien de bij het verlenen van deze ontheffing bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

Artikel 5 Wonen - Gestapeld

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen – Gestapeld" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gestapelde woningen;

alsmede voor (bijbehorende):

- b. tuinen, erven en bijbehorende verhardingen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. andere voorzieningen ten behoeve van deze bestemming

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel 5.1 bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

5.2.1 Gestapelde woningen

Voor het bouwen van gestapelde woningen gelden de volgende regels:

- a. woningen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. ten aanzien van de maximale goot- en bouwhoogte gelden de aanduidingen;
- c. de breedte van een woning (een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) bedraagt minimaal 5,40 m.

5.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Bij de gestapelde woningen mogen alleen bijgebouwen worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

- a. de bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 50 m²;

c. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 3,25 m.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;
- b. ten aanzien van de bouwhoogte van (vlucht)trappen gelden de aanduiding voor de bouwhoogte;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 m.

5.3 Ontheffing van de bouwregels

5.3.1 Ontheffingen

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

- a. 5.2.3 sub b. tot een bouwhoogte van maximaal 4 m.

5.3.2 Procedure

Bij het verlenen van de ontheffing worden de procedureregels in acht genomen zoals deze zijn opgenomen in artikel 13 van het bestemmingsplan.

Artikel 6 Wonen - Patio

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen - Patio" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. patiowoningen;

alsmede voor (bijbehorende):

- b. patio's met een minimale oppervlakte van 16 m²;
- c. tuinen, erven en bijbehorende verhardingen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. andere voorzieningen ten behoeve van de bestemming.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel 6.1 bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

6.2.1 Patiowoningen

Voor het bouwen van patiowoningen gelden de volgende regels:

- a. patiowoningen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwperceel dient binnen het bouwvlak een patio te worden aangelegd met een minimale oppervlakte van 16 m²;
- c. ten aanzien van de maximale goot- en bouwhoogte gelden de aanduidingen;

- d. de breedte van een patiowoning (een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) bedraagt minimaal 6 m;
- e. de oppervlakte van de tweede bouwlaag van de woning bedraagt maximaal 60% van de oppervlakte van de eerste bouwlaag.

6.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Bij iedere patiowoning mogen binnen het bouwvlak als onderdeel van de patiowoning bijgebouwen worden gebouwd.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 m.

6.3 Ontheffing van de bouwregels

6.3.1 Ontheffingen

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

- a. 6.2.3 sub b. tot een bouwhoogte van maximaal 4 m.

6.3.2 Procedure

Bij het verlenen van de ontheffing worden de procedureregels in acht genomen zoals deze zijn opgenomen in artikel 13 van het bestemmingsplan.

Artikel 7 Wonen - Twee-aaneen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen-Twee aaneen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. halfvrijstaande woningen (maximaal twee aaneen);

alsmede voor (bijbehorende):

- b. tuinen, erven en bijbehorende verhardingen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. andere voorzieningen ten behoeve van de bestemming.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel 7.1 bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

7.2.1 Woningen twee aaneen

Voor het bouwen van woningen twee aaneen gelden de volgende regels:

- a. woningen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand tussen de woning en de zijdelingse bouwperceelsgrens (een aan- of uitbouw dan wel een aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) bedraagt minimaal aan een zijde 3 m;

- c. ten aanzien van de maximale goot- en bouwhoogte gelden de aanduidingen;
- d. de breedte van een woning (een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) bedraagt minimaal 5,40 m.

7.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Bij iedere woning mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen, gelegen binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken op een afstand minder dan 3 m tot de zijdelingse bouwperceelsgrens dienen minimaal 1,50 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning te worden gebouwd;
- c. de afstand van bijgebouwen, gelegen binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken, tot de openbare weg bedraagt minimaal 5 m;
- d. op de gronden buiten het bouwvlak, mogen per bouwperceel aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m², met dien verstande dat per bouwperceel niet meer dan 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd mag worden;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen binnen het bouwvlak is maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw. De totale bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen binnen het bouwvlak is maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- f. de goothoogte en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen buiten het bouwvlak is maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- g. de goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedragen maximaal 3,25 m respectievelijk 5,50 m;
- h. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen tot op de zijdelingse bouwperceelsgrens worden gebouwd;
- i. vrijstaande bijgebouwen mogen alleen ge- of verbouwd worden als afhankelijke woonruimte, nadat een ontheffing op basis van artikel 7.3.1 is verleend.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 m.

7.3 Ontheffing van de bouwregels

7.3.1 Ontheffingen

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

- a. 7.2.2 sub c. voor de bouw een praktijkruimte voor een aan-huis-gebonden-beroep in een aan-uitbouw of bijgebouw waarbij de volgende regels gelden:
- de totale oppervlakte van de praktijkruimte bedraagt maximaal 50 m²;
 - per bouwperceel niet meer dan 50% van de oppervlakte van deze gronden bebouwd mag worden;
 - voor zover er een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is, moet deze worden gehandhaafd;
 - de overige bouwregels voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen in artikel 7.2.2 van toepassing zijn.
- b. 7.2.2 sub c. voor de plaatsing van een tijdelijke woonunit, waarbij de volgende regels gelden:
- de woonunit is noodzakelijk ten behoeve van huisvesting in het kader van mantelzorg;
 - er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
 - de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
 - de oppervlakte van de woonunit bedraagt maximaal 80 m²;
 - de bouwhoogte van de woonunit bedraagt maximaal 3,25 m;
 - de woonunit dient minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn te worden geplaatst;
 - per bouwperceel niet meer dan 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd mag worden;
 - de woonunit mag ook vrij van het hoofdgebouw geplaatst worden;
 - voor zover er een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is, moet deze worden gehandhaafd tenzij er op het bouwperceel geen andere mogelijkheden zijn om de woonunit te plaatsen;
 - zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is dient de woonunit te worden verwijderd.

7.3.2 Procedure

- a. Bij het verlenen van een ontheffing worden de procedureregels in acht genomen zoals deze zijn opgenomen in artikel 13 van het bestemmingsplan.
- b. Burgemeester en wethouders trekken de ontheffing verleend op grond van artikel 7.3.1 sub b. in, indien de bij het verlenen van deze ontheffing bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

Artikel 8 Wonen - Zorgwoning

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen-Zorgwoning" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bijzondere woonruimte;

alsmede voor (bijbehorende):

- b. tuinen en erven en bijbehorende verhardingen;
- c. voorzieningen zoals gezamenlijke ruimtes, maatschappelijke voorzieningen en dergelijke;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. andere voorzieningen ten behoeve van de bestemming.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel 8.1 bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van wonen - zorgwoning gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. ten aanzien van het maximale bebouwingspercentage geldt de aanduiding.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 m.

8.3 Ontheffing van de bouwregels

8.3.1 Ontheffingen

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

- a. 8.2.2 sub b. tot een bouwhoogte van maximaal 4 m.

8.3.2 Procedure

Bij het verlenen van ontheffing worden de procedureregels in acht genomen zoals deze zijn opgenomen in artikel 13 van het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 3 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9 Slotregel

Deze plan regels kunnen worden aangehaald onder de naam:

Planregels Uitwerkingsplan bestemmingsplan Schoenmakershoek-Oost fase 1

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Etten-Leur
d.d. 28 juni 2011

