

VOORBLAD

Gemeente Woensdrecht

Bestemmingsplan : Voorschriften

Woongebieden Woensdrecht en Hoogerheide, 1^e herziening

Id = 08730000WDV01H01

Fase	Datum	Ter inzage per	Bijzonderheden
Voor-ontwerp	15-05-02	10-06-2002	
Ontwerp	25-07-2005	15-08-2005	gewijzigd
Vastgesteld	15-12-2005	09-01-2006	gewijzigd vastgesteld
Goedgekeurd	pm		
Van kracht			
Raad van State			
Onherroepelijk			

Gem.blad.nr. :

Bestemmingsplan oorspronkelijk opgesteld door :

**Compositie 5 stedenbouw bv,
Breda**

INHOUDSOPGAVE VOORSCHRIFTEN

	pagina
VOORBLAD	1
INHOUDSOPGAVE VOORSCHRIFTEN	2
Artikel 1	3
Artikel 2	3
<i>Artikel 3 Algemene voorschriften omtrent bebouwing</i>	3
<i>Artikel 5 Woondoeleinden</i>	3
<i>Artikel 6 Maatschappelijke doeleinden</i>	6
<i>Artikel 7 Kantoordoeleinden</i>	7
<i>Artikel 8 Bedrijfsdoeleinden</i>	8
<i>Artikel 9 Detailhandel</i>	8
<i>Artikel 10 Horeca</i>	9
<i>Artikel 15 Verblijfsdoeleinden</i>	10
<i>Artikel 17 Invliegfunnel (medebestemming)</i>	10
<i>Artikel 18 Zenderstation (medebestemming)</i>	10
Artikel 3	10
Bijlagen	11
<i>Bijlage 1- Scan analoge plankaart 1</i>	11
<i>Bijlage 2- Scan analoge plankaart 2</i>	11
<i>Bijlage 3- Scan analoge plankaart 3</i>	11

ARTIKEL 1

Op deze herziening bestaande uit deze voorschriften en de plankaart met nrs. 0105, 0106 en 0107, d.d. 5-7-2001, laatst gewijzigd 15-12-2005, zijn de voorschriften uit het bestemmingsplan "Woongebieden Woensdrecht en Hoogerheide" zoals dit is vastgesteld door de gemeenteraad van Woensdrecht bij besluit van 25 mei 2000 en gedeeltelijk is goedgekeurd door gedeputeerde staten bij besluit van 19 december 2000, van toepassing, voor zover daarvan in deze herziening niet wordt afgeweken. De plankaart uit genoemd vigerend bestemmingsplan blijft eveneens van toepassing voor zover daarvan in deze herziening niet wordt afgeweken.

ARTIKEL 2

De voorschriften behorende bij het in artikel 1 omschreven bestemmingsplan "Woongebieden Woensdrecht en Hoogerheide" worden op de volgende onderdelen herzien:

Artikel 3 Algemene voorschriften omtrent bebouwing

Aan artikel 3 wordt een nieuwe lid C toegevoegd, luidende als volgt:

C. Naast het bepaalde bij de afzonderlijke bestemmingen is het verboden enig bouwwerk te bouwen met een bouwhoogte hoger dan 60 m boven NAP

Artikel 5 Woondoeleinden

- Lid B. sub 1. wordt vervangen door de volgende bepaling:
"op de onderhavige gronden is het niet toegestaan hoofdgebouwen ten dienste van wonen te bouwen, tenzij het vervangende nieuwbouw of herbouw betreft en uitgezonderd, daar waar op de plankaart de aanduiding "nieuwbouw toegestaan" is gegeven, waar per aanduiding maximaal 1 woning mag worden gerealiseerd, met dien verstande dat het hart van de aanduiding binnen het bouwperceel dient te zijn gesitueerd; daar waar op de plankaart de aanduiding "nieuwbouw toegestaan na verklaring van geen bezwaar inzake archeologische waarden" is gegeven, mag per aanduiding maximaal 1 woning worden gerealiseerd, met dien verstande dat het hart van de aanduiding binnen het bouwperceel dient te zijn gesitueerd én mits vooraf door gedeputeerde staten op basis van een archeologisch onderzoek een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 16 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, hebben afgegeven";
- Lid B. sub 2. komt te vervallen;
- Lid B., sub 4. komt te vervallen;

- Aan lid B sub 9 wordt een nieuwe volzin toegevoegd, luidende als volgt:
"Op het perceel Dorpsstraat 36 is in afwijking van het bepaalde in de eerste volzin de vestiging van een nieuw horecabedrijf toegestaan. Het horecabedrijf mag uitsluitend worden gevestigd op de begane grond."
- Aan lid B wordt een nieuw sub 18 toegevoegd, luidende als volgt:
"opslag van goederen is tot een oppervlakte van 560 m² toegestaan ter plaatse waar dit als zodanig op de plankaart is aangeduid."
- Aan lid B wordt een nieuw sub 19 toegevoegd, luidende als volgt:
"De historische ruimtelijke elementen van de op de plankaart aangeduide beeldbepalende panden, zoals de bouwmassa, het profiel, de situering en de oriëntatie, dienen te worden gehandhaafd."
- Lid C, sub 1.a.1. wordt tussen "de bebouwing" en "per bouwperceel" aangevuld met "..., inclusief voor mensen toegankelijke bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals carports, overkappingen e.d.";
- Aan lid C, sub 1 a worden een nieuw punt 4 en een nieuw punt 5 toegevoegd, luidende als volgt:
 - "4. Ter plaatse van de aanduiding "nieuwbouw toegestaan" op de locatie tussen Rijzendeweg 13A en 13B mag het bouwperceel behorende bij de ter plaatse te realiseren nieuwbouwwoning maximaal 14 m. breed zijn."
 5. Ter plaatse waar op de plankaart de aanduiding "zone onbebouwd" is gegeven is het oprichten van bouwwerken niet toegestaan en is het niet toegestaan het terrein in te richten als "erf" zoals omschreven in artikel 1 van het Besluit bouwvergunningstvrij en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken."
- Lid C., sub 1. b.4. wordt vervangen door de volgende bepaling:
"de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6 m en de bouwhoogte niet meer dan 9 m, tenzij op de plankaart andere goot- en bouwhoogten zijn aangegeven, in welk geval deze aangehouden dienen te worden;"
- Lid C. sub 1 b.5. komt te vervallen;
- In lid C, sub 1.c.4. in de aanhef wordt "mits" vervangen door "met dien verstande dat" en wordt sub b. aangevuld met "de hier bedoelde bijgebouwen mogen tot op de zijdelingse perceelsgrens worden opgericht, met dien verstande dat binnen de breedte van de voorgevel wordt gebleven en";
- Lid C, sub 1.c.6 wordt aangevuld c.q. gewijzigd met "uitgezonderd het bepaalde in lid 4 dient een bijgebouw"
- Lid C., sub 1. c. 7 wordt vervangen door de volgende bepaling:

“in afwijking van het bepaalde in lid 6 geldt bij percelen welke op de plankaart zijn voorzien van de nadere aanduiding “nadere eisen situering bijgebouwen” dat binnen een strook van 25 m diep, te rekenen vanaf de voorgevel c.q. de denkbeeldige lijn evenwijdig aan de voorgevel van het hoofdgebouw, slechts aan één zijde tot in de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd en dat de afstand tot de overige zijdelingse perceelsgrens (-grenzen) ten minste 3 m dient te bedragen. Buiten voornoemde strook van 25 m mogen de bijgebouwen tot in de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd.”

- Lid C., sub d. wordt vervangen door de volgende bepalingen:

“1. op de gronden met de aanduiding ‘achtertuin’ en ‘tuin’, voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn, mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 2 m bedragen, met uitzondering van pergola’s, waarvan de hoogte maximaal 2,5 m mag bedragen, alsmede overkappingen, waarvan de hoogte maximaal 3 m mag bedragen, mits het bouwwerk minimaal 1,5 m achter de feitelijke voorgevel komt te liggen;

2. op de gronden met de aanduiding ‘tuin’, voor zover gelegen voor de voorgevelrooilijn mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 1 m bedragen, met uitzondering van pergola’s, waarvan de hoogte maximaal 2,5 m mag bedragen.”
- Aan lid C wordt een nieuw sub 4 toegevoegd, luidende als volgt:

“Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van het behoud van de onder lid B, sub 19 bedoelde historische ruimtelijke elementen van de op de plankaart aangeduide beeldbepalende panden. De toepassing van nadere eisen door burgemeester en wethouders zal gericht zijn op het voorkomen van een onevenredige aantasting van deze historische ruimtelijke elementen.”
- In lid D, sub 2 vervallen de woorden: “in een vrijstaand bijgebouw”.
- Aan lid F wordt een nieuw sub 2a toegevoegd, luidende als volgt:

“Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van de op de plankaart weergegeven beeldbepalende panden.”
- Aan lid F wordt een nieuw sub 2b toegevoegd, luidende als volgt:

“Het geheel of gedeeltelijk slopen van de in lid 1 bedoelde bouwwerken is slechts toelaatbaar indien de ruimtelijke en visuele karakteristiek van de gronden en de gebouwde omgeving niet in onevenredige mate wordt aangetast.”
- Lid F., sub 3, aanhef wordt vervangen door de volgende bepaling:

“Het onder 1. en 2a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden.”

Artikel 6 Maatschappelijke doeleinden

- Lid A, sub 5 wordt vervangen door de volgende bepaling:
“onderwijsvoorzieningen, inclusief crèches en kinder- en buitenschoolse opvang;”.
- Aan lid A worden een nieuw sub 7 en sub 8 toegevoegd, luidende als volgt:
7. zorgcomplex;
8. uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen op de plankaart: detailhandel of dienstverlening met een maximale vloeroppervlakte van 400 m² en horeca in de vorm van een cafetaria.”
- Aan sub 1 van lid B wordt achter de bestaande tekst de volgende tekst ingevoegd:
“ter plaatse van het adres Duinstraat 60 te Hoogerheide zijn daartoe maximaal 20 zorgwoningen toegestaan, met een maximaal vloeroppervlak van 90 m². Ter plaatse van het adres Ossendrechtseweg 26 te Hoogerheide zijn maximaal 4 zorgwoningen toegestaan en ter plaatse van het adres Dorpsstraat 41 t/m 49 te Woensdrecht zijn de volgende woningen toegestaan:
1. maximaal 16 zorgwoningen van maximaal 85 m²
2. 1 groepswoning van maximaal 165 m²
3. 4 zelfstandige appartementen van maximaal 125 m², voorzover voor elk te realiseren appartement een bestaande woning binnen de gemeente Woensdrecht wordt geamoveerd.
- Lid B, sub 2 wordt vervangen door de volgende bepaling:
“2. horeca is uitsluitend toegestaan ten dienste van en ondergeschikt aan de in lid A onder 1, 2, 3, 6 en 7 genoemde doeleinden.”
- Aan lid B worden achter sub 2 de nieuwe subs 3 en 4 toegevoegd, luidende als volgt:
“3. de historische ruimtelijke elementen van het op de plankaart aangeduide beeldbepalende pand, zoals de bouwmassa, het profiel, de situering en de oriëntatie, dienen te worden gehandhaafd;
4. parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten woningen geldt daarbij als norm dat voor elke woning die wordt gebouwd één parkeerplaats moet worden ingericht.
- Lid C., sub 1.b. wordt vervangen door de volgende bepaling:
“de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m en de bouwhoogte niet meer dan 9 m, tenzij op de plankaart andere goot- en bouwhoogten zijn aangegeven, in welk geval deze aangehouden dienen te worden.”
- Aan lid C wordt een nieuw sub 3 toegevoegd, luidende als volgt:

“Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van het behoud van de onder lid B, sub 3 bedoelde historische ruimtelijke elementen van het op de plankaart aangeduide beeldbepalende pand. De toepassing van nadere eisen door burgemeester en wethouders zal gericht zijn op het voorkomen van een onevenredige aantasting van deze historische ruimtelijke elementen.”

- Lid D, sub 2 wordt vervangen door de volgende bepaling:

“2. het gebruik van de grond en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf anders dan onder A. en B. omschreven.”
- Aan artikel 6 wordt een nieuw lid F toegevoegd, luidende als volgt:

“F. Aanlegvergunning

 1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van het op de plankaart weergegeven beeldbepalende pand.
 2. Het geheel of gedeeltelijk slopen van het in lid 1 bedoelde bouwwerk is slechts toelaatbaar indien de ruimtelijke en visuele karakteristiek van de gronden en de gebouwde omgeving niet in onevenredige mate wordt aangetast.
 3. Het onder 1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 - a. het normale beheer en onderhoud betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.”

Artikel 7 Kantoordoeleinden

- Lid B., sub 1.b. wordt vervangen door de volgende bepaling:

“de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m en de bouwhoogte niet meer dan 9 m, tenzij op de plankaart andere goot- en bouwhoogten zijn aangegeven, in welk geval deze aangehouden dienen te worden.”
- Aan lid B wordt een nieuw sub 3 toegevoegd, luidende als volgt:

“De historische ruimtelijke elementen van het op de plankaart aangeduide beeldbepalende pand, zoals de bouwmassa, het profiel, de situering en de oriëntatie, dienen te worden gehandhaafd.”
- Aan lid B wordt een nieuw sub 4 toegevoegd, luidende als volgt:

“Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van het behoud van de onder lid B, sub 3 bedoelde historische ruimtelijke elementen van het op de plankaart aangeduide beeldbepalende pand. De toepassing van nadere eisen door burgemeester en wethouders zal gericht zijn op het

voorkomen van een onevenredige aantasting van deze historische ruimtelijke elementen.”

- Aan artikel 7 wordt een nieuw lid D toegevoegd, luidende als volgt:

“D. Aanlegvergunning

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van het op de plankaart weergegeven beeldbepalende pand.
2. Het geheel of gedeeltelijk slopen van het in lid 1 bedoelde bouwwerk is slechts toelaatbaar indien de ruimtelijke en visuele karakteristiek van de gronden en de gebouwde omgeving niet in onevenredige mate wordt aangetast.
3. Het onder 1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 - a. het normale beheer en onderhoud betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.”

Artikel 8 Bedrijfsdoeleinden

- Lid B wordt aangevuld met een nieuw sub 3. luidende als volgt:

“3. een motorbrandstofverkooppunt is uitsluitend toegestaan ter plaatse waar dit op de plankaart is aangeduid.”
- Lid C., sub 1.b. wordt vervangen door de volgende bepaling:

“de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m en de bouwhoogte niet meer dan 9 m, tenzij op de plankaart andere goot- en bouwhoogten zijn aangegeven, in welk geval deze aangehouden dienen te worden.”
- Lid D., sub 1.a. wordt vervangen door de volgende bepaling:

“het gebruik van de grond en bouwwerken als motorbrandstofverkooppunt, uitgezonderd de motorbrandstofverkooppunten als bedoeld in lid B. onder 3.”

Artikel 9 Detailhandel

- Lid A wordt aangevuld met een nieuw sub 3. luidende als volgt:

“3. uitsluitend ter plaatse van de percelen Burg. Moorsstraat 29 t/m 35 te Hoogerheide:
 - a. wonen in maximaal drie appartementen c.q. bovenwoningen
 - b. bedrijfsdoeleinden
 - c. een motorbrandstofverkooppunt, zonder LPG.”

- Lid B., sub 1.b. wordt vervangen door de volgende bepaling:
“de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m en de
bouwhoogte niet meer dan 9 m, tenzij op de plankaart andere goot- en
bouwhoogten zijn aangegeven, in welk geval deze aangehouden dienen te
worden.”
- Lid C wordt vervangen door de volgende bepalingen:
 1. Ter plaatse van de percelen Burg. Moorsstraat 29 t'm 35 zijn uitsluitend
bedrijven toegestaan welke voorkomen onder de categorieën 1 en 2 zoals
opgenomen in de bij deze voorschriften behorende Staat van Bedrijven, mits
het niet betreft geluidzoneringsplichtige inrichtingen.
 2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde
onder 2. ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dat naar aard en
invloed op de omgeving gelijk is te stellen met een bedrijf dat voorkomt
onder categorie 2, zoals opgenomen in de bij deze voorschriften behorende
Staat van Bedrijven, mits het niet betreft een geluidzoneringsplichtige
inrichting.
 3. Het parkeren ten behoeve van de toegestane gebruiksmogelijkheden op de
percelen Burg. Moorsstraat 29 t'm 35 dient op eigen terrein plaats te vinden.
 4. Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 4, wordt in elk geval verstaan
een gebruik van de grond en bouwwerken in strijd met de in A en hierboven
onder sub 1 t'm 3 gegeven regeling.”

Artikel 10 Horeca

- Lid B. wordt aangevuld met een nieuw sub 3 luidende als volgt:
“3. er zijn maximaal 5 woningen toegestaan binnen het bouwvlak dat op de
plankaart is voorzien van de aanduiding ‘maximaal 5 woningen
toegestaan’.”
- Lid C., sub 1.c. wordt vervangen door de volgende bepaling:
“ de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m en de
bouwhoogte niet meer dan 9 m, tenzij op de plankaart andere goot- en
bouwhoogten zijn aangegeven, in welk geval deze aangehouden dienen te
worden.”
- Aan lid C., sub1 wordt een nieuw punt e toegevoegd, luidende als volgt:
“ voor de inhoud van de woningen geldt een maximum inhoud van 500 m³. ”
- Lid D., sub 1 wordt vervangen door de volgende bepaling:
“het gebruik van de bouwwerken voor wonen, uitgezonderd de bestaande
bedrijfswoningen en de woningen bedoeld in lid B., onder 3.”
- Aan artikel 10 wordt een nieuw lid E toegevoegd, luidende als volgt:

“E. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in ‘Woondoeleinden’ met inachtneming van de volgende voorwaarden:

1. het aantal woningen mag niet toenemen;
2. de doeleindenomschrijving, de bebouwingsregeling en de gebruiksregeling van artikel 5 Woondoeleinden zijn overeenkomstig van toepassing.

Artikel 15 Verblijfsdoeleinden

- Bij lid B, sub 2 wordt voor de tekst “een motorbrandstoffenpunt is aangeduid.” de letter “a” ingevoegd.
- Aan lid B, sub 2 wordt een nieuw punt “b” toegevoegd, luidende als volgt:
” Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van garageboxen en openbare nutsvoorzieningen”.
- Lid C, sub 1d wordt vervangen door de volgende bepaling:
” De bouwhoogte van een gebouw mag maximaal 3 m bedragen”.
- Aan lid C, sub 1 wordt een nieuw punt “h” toegevoegd, luidende als volgt:
” De oppervlakte per garagebox mag maximaal 20 m² bedragen”.

Artikel 17 Invliegfunnel (medebestemming)

Artikel 17 komt te vervallen.

Artikel 18 Zenderstation (medebestemming)

Artikel 18 komt te vervallen.

ARTIKEL 3

Deze herziening kan worden aangehaald onder de titel Bestemmingsplan “Woongebieden Woensdrecht en Hoogerheide, 1^e herziening”.

BIJLAGEN

Bijlage 1- Scan analoge plankkaart 1

Bijlage 2- Scan analoge plankkaart 2

Bijlage 3- Scan analoge plankkaart 3