`t Marktje Woensdrecht

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**15**
Artikel 3	Groen - Houtwal	15
Artikel 4	Groen - Landschap	17
Artikel 5	Leiding - Riool	20
Artikel 6	Waarde - Aardkundig waardevol gebied	22
Artikel 7	Waarde - Archeologie 1	24
Artikel 8	Waarde - Archeologie 3	26
Artikel 9	Water	28
Artikel 10	Wonen	30
Artikel 11	Woongebied	34
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**39**
Artikel 12	Anti-dubbeltelregel	39
Artikel 13	Algemene bouwregels	40
Artikel 14	Algemene gebruiksregels	41
Artikel 15	Algemene aanduidingsregels	42
Artikel 16	Algemene afwijkingsregels	46
Artikel 17	Algemene wijzigingsregels	47
Artikel 18	Algemene procedureregels	48
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**49**
Artikel 19	Overgangsrecht	49
Artikel 20	Slotregel	50

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan “`t Marktje Woensdrecht” met identificatienummer NL.IMRO.0873.HOWOxBP221xHERZx45-VG01 van de gemeente Woensdrecht;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 verbeelding

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0873.HOWOxBP221xHERZx45-VG01;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aaneengebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde gestapelde woningen;

1.7 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;

1.8 aardkundige waarden en kenmerken

waarden en kenmerken van een gebied die vanwege geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en processen dan wel anderszins vanwege de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van de bodem, van algemeen belang zijn vanuit aardkundig oogpunt;

1.9 achtererf

gedeelte van het erf dat gelegen is achter de achtergevelrooilijn;

1.10 achtergevel

de meest van de wegzijde afgekeerde gevel van een gebouw;

1.11 achtergevellijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de zijdelingse bouwperceelsgrenzen;

1.12 achtergevelrooilijn

denkbeeldige lijn die gelegen is op de helft van de afstand tussen de voorgevel van een hoofdgebouw en de achtergrens van het bouwperceel met een maximum van 15 meter achter de voorgevel;

1.13 archeologisch verwachtingsgebied

gebied, aangegeven op een archeologische waardekaart, waarvan is aangegeven dat in bepaalde mate archeologische vondsten of sporen te verwachten zijn;

1.14 archeologische verwachtingswaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden;

1.15 bebouwd oppervlak

het totaal van de oppervlakten van bouwwerken voor zover deze een grotere hoogte hebben dan 1,2 meter, met dien verstande dat pergola's, erf-/perceelafscheidingen, e.d. buiten beschouwing worden gelaten;

1.16 bebouwing

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

1.17 bebouwingspercentage

een in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.18 bedrijfsgebouw

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.19 beeldregieplan

beeldregieplan 't Marktje, dat als Bijlage 1 Beeldregieplan bij deze regels is gevoegd;

1.20 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;

1.21 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een beroep aan huis c.q. een dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.22 bestaande situatie

ten aanzien van bebouwing

- bebouwing zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning;

ten aanzien van gebruik

- het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.23 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.24 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.25 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.26 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;

1.27 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;

1.28 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.29 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.30 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.31 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.32 bouwvlak

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

1.33 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;

1.34 carport

een dakconstructie, hoofdzakelijk bedoeld voor de stalling van voertuigen, aan maximaal drie zijden begrensd door wanden, waarvan in ieder geval de naar de feitelijke voorgevel gekeerde zijde geen wand heeft;

1.35 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur;

1.36 Cultuurhistorische Waardenkaart

in het kader van de Verordening Ruimte door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant vastgestelde kaart inzake cultuurhistorische waarden;

1.37 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.38 dakopbouw

een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of de dakrand van het dak, dat het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert;

1.39 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.40 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksbedrijf;

1.41 dienstverlening

het beroepsmatig / bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek op het bezoekadres rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen zoals een reis- of uitzendbureau, kapsalon, pedicure, schoonheidssalon, medische of therapeutische praktijk, juridisch adviesbureau of bankfiliaal;

1.42 ecologische waarden en kenmerken

aanwezige en potentiële waarden, gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied, waartoe behoren de natuurdoelen en natuurkwaliteit, geomorfologische processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, de mate van stilte, donkerte en openheid, de landschapsstructuur en de belevingswaarde;

1.43 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.44 erf

al dan niet bebouwd bouwperceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat hoofdgebouw;

1.45 gebouw

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

1.46 geschakeld

blok waarbij de hoofdgebouwen door middel van bijgebouwen en/of aan- en uitbouwen met elkaar zijn verbonden;

1.47 gesloten verharding

een gesloten verharding, dat anders dan bij elementenverharding, is opgebouwd uit materiaal, dat na het aanbrengen een solide geheel vormt, en waarin geen losse elementen zijn te onderscheiden met een oppervlakte van meer dan 0,21m², met dien verstande dat verharding met een waterdoorlaatbaarheid van ten minste $5{,}4.10^{-5}$ m/s hiervan is uitgezonderd;

1.48 gestapelde woningen

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden; ;

1.49 geomorfologische waarde

de waarde van de samenhang van de verschijningsvorm van het aardoppervlak met de wijze van zijn ontstaan;

1.50 gevellijn

de als zodanig op de verbeelding aangegeven lijn, die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen c.q. bouwgrenzen;

1.51 hoofdgebouw

een gebouw dat, in architectonisch en/of functioneel opzicht als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.52 houtwal

een lijnvormig element in een landschap begroeid met bomen en struiken;

1.53 huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, die binnen een woning gebruik maken

van dezelfde voorzieningen, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in

de samenstelling ervan, kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

1.54 IHCS

het plangebied is deels gelegen binnen het zogenaamde Inner Horizontal and Conical Surface van de vliegbasis Woensdrecht; dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid;

1.55 ILS

de vliegbasis Woensdrecht beschikt over een Instrument Landing System. Het ILS is bedoeld voor nauwkeuriger uitvoeren van naderingen door vliegverkeer. Voor het goed functioneren van het systeem is noodzakelijk dat in een gebied rondom start- en landingsbaan geen verstoring optreedt;

1.56 kantoor

het beroepsmatig / bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek niet of slechts in beperkte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen zoals een administratiekantoor, ontwerp-technisch bureau, makelaarskantoor of assurantiekantoor;

1.57 kwaliteitscoördinator

een door de gemeente aan te stellen deskundige op het gebied van architectonische, landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit;

1.58 landschappelijke waarde

bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of object in de zin van aantrekkelijkheid, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit bestaande uit aardkundige, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang;

1.59 landschappelijke inpassing

een inpassing van objecten met groenelementen die is afgestemd op de landschappelijke waarde van een gebied; het 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant', zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag voor een initiatief, dient als leidraad voor de beoordeling van de landschappelijke inpassing en het daarvoor opgestelde inrichtingsplan;

1.60 natuurlijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige biotopen bijzondere flora en fauna, ecologische samenhangen en structuren;

1.61 normaal onderhoud en beheer

het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren

1.62 mantelzorg

het bieden van zorg aan een ieder die aantoonbaar hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociaal vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.63 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.64 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

1.65 parkeervoorziening

verhardingen en voorzieningen voor het op het maaiveld parkeren van voertuigen;

1.66 peil

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:

de hoogte van de weg ter plaatse van de 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 andere plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.67 perceelgrens

grens van een stuk land;

1.68 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.69 samenhangend straat- en bebouwingsbeeld

a. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;

b. een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;

c. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

d. de cultuurhistorische samenhang van de omgeving;

1.70 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.71 tuin

de gronden van een bouwperceel behorende bij een woning of wooneenheid;

1.72 twee-aaneen

blok van twee aaneengebouwde hoofdgebouwen;

1.73 voorerf

gedeelte van het erf dat gelegen is voor de voorgevellijn;

1.74 voorgevel

de meest naar de wegzijde gekeerde gevel van een gebouw;

1.75 voorgevellijn

denkbeeldige of op de verbeelding aangegeven lijn die strak langs de voorgevel van een hoofdgebouw loopt tot aan de zijdelingse bouwperceelsgrenzen;

1.76 voorzieningen van algemeen nut

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.77 wadi

een bufferings- en infiltratievoorziening, die tijdelijk gevuld is met hemelwater;

1.78 wonen / bewonen

het gehuisvest zijn van een huishouden in een woning / wooneenheid of ander daartoe bedoeld object;

1.79 vrijstaand

een gebouw zonder gemeenschappelijke wand met een ander gebouw;

1.80 woning of wooneenheid

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de permanente huisvesting van niet meer dan één huishouden, kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;

1.81 zijerf

gedeelte van het erf dat begrensd wordt door de zijgevellijn van het hoofdgebouw, de voorgevellijn en de achtergevelrooilijn;

1.82 zijgevel

een gevel van een gebouw, die niet een voorgevel of een achtergevel is;

1.83 zijgevellijn

(denkbeeldige) lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw tot aan de voorste en achterste bouwperceelsgrens;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij het toepassen van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden

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

2.2 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse bouwperceelsgrens

vanaf het dichtst bij de bouwperceelsgrens gelegen punt van het gebouw en haaks op de bouwperceelsgrens;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de breedte en diepte van een bouwwerk

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;

2.5 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.7 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.8 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;

2.9 het bebouwde 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;

2.10 ondergeschikte bouwdelen

a. bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt;
b. bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als luifels, erkers en balkons buiten beschouwing

gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen - Houtwal

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Houtwal' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. houtopstanden in de vorm van een houtwal;

b. plantsoen, bermstroken;

c. inritten, ten behoeve van de ontsluiting van aanliggende erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering overige bouwwerken.

3.2.2 Overige bouwwerken

Overige bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal:

   1. openbare nutsvoorzieningen: 1 meter;

   2. lichtmasten en overige masten: 6 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken middels omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

a. lid 3.2.2, tot een hoogte van maximaal 10 meter.

3.3.2 Vergunningvereiste

De in lid 3.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;

b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwerken.

3.4 Beeldregieplan

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de situering, de afmeting, de vormgeving en de kwaliteit van beplanting, bebouwing, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en erfscheidingen, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met:

a. het realiseren van de met het plan beoogde stedenbouwkundige, landschappelijke en beeldkwaliteit, waarbij wordt voldaan aan de ontwerprichtlijnen en stedenbouwkundige- en kwaliteitseisen zoals vastgelegd in het tegelijkertijd vastgestelde Beeldregieplan 't Marktje, Woensdrecht', d. d. van de gemeente Woensdrecht, dat als Bijlage 1 bij deze regels is gevoegd.

3.5 Voorwaardelijk verplichting - Beeldregieplan

a. bij aanvraag van een omgevingsvergunning dient te worden aangetoond dat er wordt voldaan aan de ontwerprichtlijnen en stedenbouwkundige- en kwaliteitseisen zoals

is opgenomen in het Beeldregieplan `t Marktje, Woensdrecht dat als Bijlage 1 bij deze regels is gevoegd;

b. de onder lid 3.5 a bedoelde ontwerprichtlijnen tav de aangewezen gronden Groen - Houtwal dient uiterlijk binnen één jaar na ingebruikname van de gronden en de bijbehorende bebouwing gerealiseerd te worden. Na realisatie dienen de aangewezen gronden Groen - Houtwal duurzaam in stand te worden gehouden. Conform het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering West-Brabant.

3.6 Specifieke gebruiksregels

3.6.1 Inritten

Inritten ten behoeve van de ontsluiting van aanliggende erven zijn toegestaan, met dien verstande dat:

a. de verhardingsbreedte niet meer mag bedragen dan 5,6 m;

b. ter plaatse van de verharding de houtwal mag worden onderbroken, tot ten hoogste de onder a. genoemde maat;

c. voor de inrit een verharding dient te worden toegepast, waarbij ten hoogste 50% van het verhardingsoppervlak als gesloten verharding mag worden uitgevoerd;

d. ten hoogste 1 inrit per woning is toegestaan.

3.6.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. opslag 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. prostitutie;

d. het gebruik van de gronden voor windturbines.

3.7 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.6.2:

a. indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

3.8 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.8.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 en toestaan dat paden en wegen, anders dan inritten, worden aangelegd onder de volgende voorwaarden:

a. het verhardingsoppervlak niet toeneemt met meer dan 10%.

b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige en tot stand te brengen landschappelijke waarde.

Artikel 4 Groen - Landschap

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de aanleg en instandhouding van groen(voorzieningen);
b. de aanleg en instandhouding van groen(voorzieningen) ten behoeve van landschappelijke inpassing;
c. ter plaatse van de aanduiding 'pad'; paden en wegen ten behoeve van het wegverkeer;
d. ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom': bescherming en instandhouding van de daar aanwezige waardevolle boom;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder wadi's;
f. verharding ten behoeve van opstelplaatsen en manoeuvreerruimte voor reddingsvoertuigen.

met daaraan ondergeschikt:

g. hondentoiletten;
h. speelvoorzieningen;
i. voorzieningen van algemeen nut;
j. paden.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, met dien verstande dat voor lichtmasten en masten ten dienste van de verkeersgeleiding een hogere hoogte is toegestaan tot een maximum van 4 m.

4.3 Beeldregieplan

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de situering, de afmeting, de vormgeving en de kwaliteit van beplanting, bebouwing, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en erfscheidingen, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met:

a. het realiseren van de met het plan beoogde stedenbouwkundige, landschappelijke en beeldkwaliteit, waarbij wordt voldaan aan de ontwerprichtlijnen en stedenbouwkundige- en kwaliteitseisen zoals vastgelegd in het tegelijkertijd vastgestelde Beeldregieplan 't Marktje, Woensdrecht', d. d. van de gemeente Woensdrecht, dat als Bijlage 1 bij deze regels is gevoegd.

4.4 Voorwaardelijke verplichting - Beeldregieplan

a. bij aanvraag van een omgevingsvergunning dient te worden aangetoond dat er wordt voldaan aan de ontwerprichtlijnen en stedenbouwkundige- en kwaliteitseisen zoals is opgenomen in het Beeldregieplan `t Marktje, Woensdrecht dat als Bijlage 1 bij deze regels is gevoegd;
b. de onder lid 4.4 a bedoelde ontwerprichtlijnen tav de aangewezen gronden Groen - Landschap dient uiterlijk binnen één jaar na ingebruikname van de gronden en de bijbehorende bebouwing gerealiseerd te worden. Na realisatie dienen de aangewezen gronden Groen - Landschap duurzaam in stand te worden gehouden. Conform het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering West-Brabant.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Erfontsluiting

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'pad' is een ontsluitingsweg ten behoeve van het wegverkeer toegestaan, met dien verstande dat:

a. de verhardingsbreedte niet meer mag bedragen dan 5,6 m;

b. in afwijking van het bepaalde onder a. de daar genoemde maat mag worden overschreden ter plaatse van bochten, kruisingen, uit- en inritten;

c. voor de verharding ten hoogste 75% van het wegdek als gesloten verharding mag worden uitgevoerd.

4.5.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. opslag 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. prostitutie;

d. het gebruik van de gronden voor windturbines.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 4.5.2:

a. indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

4.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.7.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Groen - Landschap zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. rooien van (nieuw) beplanting.

4.7.2 Normaal onderhoud

Het verbod als bedoeld in 4.7.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;

b. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer;

c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;

d. werken en werkzaamheden, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

4.7.3 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 onder c. en 4.5.1 en toestaan dat toestaan dat paden en wegen op een andere plaats binnen de bestemming 'Groen - Landschap' worden aangelegd onder de volgende voorwaarden:

a. de verhardingsbreedte niet toeneemt met meer dan 10%;
b. het verhardingsoppervlak niet toeneemt met meer dan 10%.
c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige en tot stand te brengen landschappelijke waarde.

4.7.4 Toelaatbaarheid

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.7.3 zijn slechts toelaatbaar mits:

a. door de werken of werkzaamheden hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen voor de landschappelijke waarde van het gebied niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 5 Leiding - Riool

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor een rioolleiding.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 5.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

a. overige bouwwerken.

5.2.2 Verboden bebouwing

Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en) zijn op deze gronden niet toelaatbaar, met uitzondering van reeds bestaande bouwwerken.

5.2.3 Overige bouwwerken

Overige bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

a. bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 2,5 meter;

b. het is niet toegestaan om bouwwerken te bouwen ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken middels omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde in 5.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;

b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leiding.

5.4 Algemene gebruiksregels

5.4.1 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub b en c Wabo wordt in ieder geval gerekend:

a. Het gebruiken of te doen of laten gebruiken van overige bouwwerken en gronden op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 5.4.1

a. indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.6.1 *Verbod*

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a. Bodem:

het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, diepploegen, indrijven of ophogen;

b. Waterhuishouding:

het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;

c. Infrastructuur:

verharden oppervlakte, het aanleggen van leidingen;

d. Beplantingen:

het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen.

5.6.2 *Normaal onderhoud*

Het in lid 5.6.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

a. werken en/of werkzaamheden, die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

5.6.3 *Toelaatbaarheid*

Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 5.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

deze verband houden met de doeleinden, die aan de desbetreffende hoofd- of medebestemming zijn toegekend;

a. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, bosbouwkundige en/of landbouwkundige waarden en kwaliteiten van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 6 Waarde - Aardkundig waardevol gebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Aardkundig waardevol gebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. de bescherming en het behoud van de op en/of in de gronden voorkomende aardkundige waarden.

6.2 Bouwregels

a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag, met uitzondering van de bouwpercelen, niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.
b. Op of in deze gronden mogen, met uitzondering van de bouwpercelen, geen gebouwen worden gebouwd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde in 6.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

a. geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de beoogde bescherming van de aardkundige waarden;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een deskundige op aardkundig gebied.

6.4 Beeldregieplan

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de situering, de afmeting, de vormgeving en de kwaliteit van beplanting, bebouwing, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en erfscheidingen, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met:

a. het realiseren van de met het plan beoogde stedenbouwkundige, landschappelijke en beeldkwaliteit, waarbij wordt voldaan aan de ontwerprichtlijnen en stedenbouwkundige- en kwaliteitseisen zoals vastgelegd in het tegelijkertijd vastgestelde Beeldregieplan 't Marktje, Woensdrecht', d. d. van de gemeente Woensdrecht, dat als Bijlage 1 bij deze regels is gevoegd.

6.5 Algemene gebruiksregels

6.5.1 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub b en c Wabo wordt in ieder geval gerekend:

a. Het gebruiken of te doen of laten gebruiken van overige bouwwerken en gronden op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 6.5.1:

a. indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.7.1 *Verbod*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Aardkundig waardevol gebied' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. afgraven, vergraven;
b. aanleg dammen, aanleg stuwen, graven sloten, dempen sloten, dempen poelen;
c. opplanten, omzetten van grasland en of bouwland naar boomteelt;
d. aanleg leidingen dieper dan 1 m.

6.7.2 *Normaal onderhoud*

Het verbod als bedoeld in 6.7.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
d. werken en werkzaamheden, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

6.7.3 *Toelaatbaarheid*

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 6.7.1 zijn slechts toelaatbaar mits:

a. door de werken of werkzaamheden hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen voor de aardkundige waarden van het gebied niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende hoge archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen dan wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering van:

a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot; en waarbij de diepte incl. fundering niet wordt vergroot;

b. de bouw van een bijgebouw, de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw of het oprichten van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarvoor graafwerkzaamheden worden verricht tot een diepte van 0,50 meter onder maaiveld èn waarvan de toename van de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m².

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2 en toestaan dat ten behoeve van de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits de indiener bij de aanvraag om een omgevingsvergunning een archeologisch rapport overlegt van een ter zake deskundige, waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:

a. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden geborgd, òf

b. de archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad, òf

c. in het geheel geen archeologische waarden aanwezig zijn.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 1" zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau met meer dan 0,50 meter door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren of afgraven;

b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 0,50 meter onder de oppervlakte, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen, het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;

c. het aanbrengen van meer dan 0,50 meter diepwortelende beplantingen en/of bomen;

d. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

7.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 7.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
d. het een verstoring betreft van een archeologisch monument of archeologisch verwachtingsgebied als aangegeven op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart, en waarbij die verstoring plaatsvindt:
    1. in een gebied met lage archeologische verwachtingswaarde en/of een niet gekarteerd gebied, òf;
    2. in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde en het te verstoren gebied kleiner is dan 50 m².

7.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in 7.1 genoemde belangen, omdat:

a. Uit beschikbare stukken blijkt dat de bodem ter plaatse is geroerd en er in het geheel geen archeologische waarden meer aanwezig zijn;
b. Of de indiener bij de vergunningsaanvraag een archeologisch rapport overlegt van een ter zake deskundige, waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:
    1. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden geborgd, òf
    2. de archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad, òf
    3. in het geheel geen archeologische waarden aanwezig zijn.

7.4.4 Adviesprocedure voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorschriften, ter bescherming van de archeologische waarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

7.4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

a. de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' als bedoeld in lid 7.1 geheel of gedeeltelijk te doen laten vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn en niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
b. het op grond van nader onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende hoge archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen dan wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering van:

a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot; en waarbij de diepte incl. fundering niet wordt vergroot;

b. de bouw van een bijgebouw, de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw of het oprichten van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarvoor graafwerkzaamheden worden verricht tot een diepte van 0,50 meter onder maaiveld èn waarvan de toename van de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m².

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2 en toestaan dat ten behoeve van de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits de indiener bij de aanvraag om een omgevingsvergunning een archeologisch rapport overlegt van een ter zake deskundige, waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:

a. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden geborgd, òf;

b. de archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad, òf;

c. in het geheel geen archeologische waarden aanwezig zijn.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau met meer dan 0,50 meter door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren of afgraven;

b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 0,50 meter onder de oppervlakte, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen, het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;

c. het aanbrengen van meer dan 0,50 meter diepwortelende beplantingen en/of bomen;

d. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

8.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 8.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
d. het een verstoring betreft van een archeologisch monument of archeologisch verwachtingsgebied als aangegeven op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart, en waarbij die verstoring plaatsvindt:
    1. in een gebied met lage archeologische verwachtingswaarde en/of een niet gekarteerd gebied, òf;
    2. in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde en het te verstoren gebied kleiner is dan 100 m²;

8.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 8.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in 8.1 genoemde belangen, omdat:

a. Uit beschikbare stukken blijkt dat de bodem ter plaatse is geroerd en er in het geheel geen archeologische waarden meer aanwezig zijn;
b. Of de indiener bij de vergunningsaanvraag een archeologisch rapport overlegt van een ter zake deskundige, waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:
    1. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden geborgd, òf;
    2. de archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad, òf;
    3. in het geheel geen archeologische waarden aanwezig zijn.

8.4.4 Adviesprocedure voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorschriften, ter bescherming van de archeologische waarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

8.4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

a. de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' als bedoeld in lid 8.1 geheel of gedeeltelijk te doen laten vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn en niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
b. het op grond van nader onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

Artikel 9 Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterlopen, waterkeringen en waterpartijen;
b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
c. groenvoorzieningen;
d. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden;
e. infiltratievoorzieningen;
f. behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschappelijke-, cultuurhistorische- en natuurwaarden;

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
b. op of in deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de waterhuishouding mogen worden gebouwd, alsmede bruggen, steigers, duikers en keerwanden.

9.3 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;
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9.4 Afwijken van de bouwregels

n.v.t.

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik:

a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
b. detailhandel;
c. seksinrichtingen;
d. opslag 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;
e. 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.

9.6 Afwijken gebruiksregels

n.v.t.

9.7 Wijzigingsbevoegdheid

n.v.t.

Artikel 10 Wonen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in de vorm van vrijstaande woningen, mits dit niet leidt tot woningvermeerdering;

met daaraan ondergeschikt:

b. erven en tuinen;

c. parkeervoorzieningen;

d. waterhuishoudkundige voorzieningen.

10.2 Bouwregels

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de onder 10.1 genoemde functies worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

10.2.1 Algemeen

a. de oppervlakte aan bebouwing, bestaande uit hoofdgebouw, vrijstaande bijgebouwen, aangebouwde bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw 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 2 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 d en e;

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van het bepaalde in 10.2.4 sub c en d;

d. 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 erf-/perceelafscheidingen, pergola's, vlaggenmasten e.d.;

e. op de onderhavige gronden is het toegestaan gebouwen geheel of ten dele ten dienste van wonen te bouwen, mits dit niet leidt tot woningvermeerdering.

10.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen, in de vorm van vrijstaande woningen worden gebouwd;

b. de voorgevels van hoofdgebouwen dienen geheel of gedeeltelijk gebouwd te worden in of evenwijdig aan de gevellijn;

c. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak;

d. de oppervlakte aan bebouwing als hoofdgebouw mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het perceelsafhankelijke maxima vermeldt in kolom C van de als Bijlage 2 bij deze regels toegevoegde “Tabel toegestane bebouwing”;

e. de maximale goothoogte van een woning bedraagt 6 m en de maximale bouwhoogte 9 m.

10.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

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 2 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 2 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 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, met uitzondering van carports waarvoor geldt dat deze tot aan de feitelijke voorgevel mogen worden gesitueerd.

10.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen;

b. de maximale hoogte van erf- of terreinafscheidingen bedraagt 2 m;

c. per woning is één overkapping toegestaan met een maximale oppervlakte van 25 m²;

d. afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 1 m te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen welke op de perceelsgrens gebouwd mogen worden.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, in strijd met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo wordt in ieder geval gerekend:

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 seksbedrijf, 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;

d. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken ten behoeve van detailhandel in:

   1. brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen;

2. volumineuze goederen;
3. erotisch getinte artikelen.

10.4 Afwijken van de gebruiksregels

10.4.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 10.3.1

a. indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

10.4.2 Afwijken m.b.t. de uitoefening van detailhandel, beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 10.1:

a. voor de uitoefening van de detailhandel in, beroepsmatig en/of bedrijfsmatig gebruik van de woning en/of bijbehorende bouwwerken 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:

   1. de woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit;
   2. 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 van de woning en bijbehorende bouwwerken gezamenlijk maximaal 40 m² ten behoeve van detailhandel, beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn;
   3. geen omgevingsvergunning 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;
   4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijbehorend bouwwerk uitvoert tevens bewoner van de woning is;
   5. er geen verkeersaantrekkende activiteiten plaatsvinden die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

10.4.3 Afwijken m.b.t. logies met ontbijt

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 10.1:

a. voor het gebruik van een woning en/of bij de woning bijbehorende bouwwerken voor logies met ontbijt, met dien verstande dat het 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:

   1. de woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit;
   2. de logies met ontbijt 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 van de woning en bijbehorende bouwwerken gezamenlijk maximaal 40 m² ten behoeve van de logies met

ontbijt in gebruik mag zijn;

3. de logies met ontbijt mag niet in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk worden gerealiseerd;
4. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het aanbieden van logies met ontbijt 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;
5. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijbehorend bouwwerk uitvoert tevens bewoner van de woning is;
6. er geen verkeersaantrekkende activiteiten plaatsvinden die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

Artikel 11 Woongebied

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

b. landschappelijke inrichting;

met daarbij behorende:

c. tuinen;

d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;

e. voorzieningen van openbaar nut;

f. straatmeubiliair;

g. parkeer- en verkeersvoorzieningen;

h. speeltoestellen;

i. voet- en fietspaden;

j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

k. kunstwerken;

l. erfafscheidingen, enkel in de vorm van een houtwal.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Beeldregieplan

Op of in de gronden mogen gebouwen en overige bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming, waarbij wordt voldaan aan de ontwerprichtlijnen en stedenbouwkundige- en kwaliteitseisen, zoals neergelegd in het tegelijkertijd vastgestelde Beeldregieplan 't Marktje, Woensdrecht', d. d. van de gemeente Woensdrecht, dat als Bijlage 1 bij deze regels is gevoegd.

11.2.2 Hoofdgebouwen

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

a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend als vrijstaande woning worden gebouwd;

b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mogen maximaal het op de verbeelding aangegeven aantal woningen worden gebouwd;

c. de goothoogte van de hoofdgebouwen mag maximaal 5 meter en de bouwhoogte mag maximaal 8 meter bedragen.

11.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Bij hoofdgebouwen mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend achter de voorgevellijn worden opgericht, met dien verstande, dat tenminste 8 m afstand dient te worden aangehouden tot die voorgevellijn;

b. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3,5 meter en de bouwhoogte maximaal 5 meter bedragen;

c. de afstand tussen bijbehorende bouwwerken en de zijdelingse bouwperceelsgrens zal minimaal 1 meter bedragen.

11.2.4 Overige bouwwerken

Bij hoofdgebouwen mogen overige bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter;
b. in afwijking van het onder sub a bepaalde bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding, die gebouwd wordt vóór (het verlengde van) de voorgevellijn, alsmede binnen 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn, maximaal 1 meter.

11.2.5 Erfafscheidingen

a. Erfafscheidingen, anders dan in de vorm van een houtwal, zijn niet toegestaan;
b. De erfafscheidingen tussen de percelen dienen groen van karakter te zijn (2 x 1 meter breed).

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

a. de situering en afmetingen bouwwerken;
b. de situering en afmetingen van bouwpercelen;
c. de kapvorm van gebouwen;
d. de materialisering;

onder voorwaarde dat deze eisen blijven binnen de in het plan neergelegde begrenzingen en indien zulks noodzakelijk is in verband met:

1. de woonsituatie in de directe omgeving:
2. het straat- en bebouwingsbeeld;
3. de verkeers-, sociale- en brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
4. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Afwijken middels omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 11.2.4, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 9 meter;

11.4.2 Vergunningvereiste

De in lid 11.4.1 genoemde omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

11.4.3 Procedureregel

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.4.1, sub a winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de kwaliteitscoördinator.

11.5 Specifieke gebruiksregels

11.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, in strijd met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo wordt in ieder geval gerekend:

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 seksbedrijf, 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, behoudens:
   1. Indien hiervoor een omgevingsvergunning is verleend op grond van 11.5.2;
   2. of 11.5.3;
   3. of uitgezonderd het bepaalde in 11.6;
d. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken ten behoeve van detailhandel in:
   1. brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen;
   2. volumineuze goederen;
   3. erotisch getinte artikelen.

11.5.2 Beroep aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.5.1 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/ of uit- en aanbouwen en bijgebouwen voor een beroep aan huis, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
b. per bouwperceel het oppervlak aan bebouwing dat hiervoor wordt gebruikt niet meer is dan 100 m²;
c. de parkeernorm gehandhaafd blijft.

11.5.3 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.5.1 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/ of uit- en aanbouwen en bijgebouwen voor een kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten , voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. het betreft bedrijven die voorkomen onder categorie 1 en 2, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, 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;
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 woning behorende 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;
k. de parkeernorm gehandhaafd blijft;

l. de parkeernorm die bij de betreffende beroeps- en bedrijfsmatige activiteit van toepassing is en daarin dient te worden voorzien zoals deze gelden in de gemeente Woensdrecht.

11.6 Afwijken van de gebruiksregels

11.6.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 11.5.1:

a. indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

11.6.2 Afwijken m.b.t. logies met ontbijt

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 11.1:

a. voor het gebruik van een woning en/of bij de woning bijbehorende bouwwerken voor logies met ontbijt, met dien verstande dat het 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:

   1. de woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit;
   2. de logies met ontbijt 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 van de woning en bijbehorende bouwwerken gezamenlijk maximaal 50 m² ten behoeve van de logies met ontbijt in gebruik mag zijn;
   3. de logies met ontbijt mag niet in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk worden gerealiseerd;
   4. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het aanbieden van logies met ontbijt 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;
   5. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijbehorend bouwwerk uitvoert tevens bewoner van de woning is;
   6. er geen verkeersaantrekkende activiteiten plaatsvinden die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimt'.
   7. de parkeernorm gehandhaafd blijft;

b. de parkeernorm die bij de betreffende beroeps- en bedrijfsmatige activiteit van toepassing is en daarin dient te worden voorzien zoals deze gelden in de gemeente Woensdrecht.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Anti-dubbeltelregel

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 13 Algemene bouwregels

13.1 Plaatsbepaling en vormgeving bouwwerken

13.1.1 *Nadere eisen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de regels vervat in Hoofdstuk 2, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, nadere eisen te stellen ten aanzien van:

a. de plaatsing van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten opzichte van de bouwperceelsgrens en ten opzichte van elkaar;

b. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;

c. de plaatsing en vormgeving van overige bouwwerken.

13.1.2 *Procedureregel*

De in lid 13.1.1 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, overige bouwwerken en gronden in verband met calamiteiten.

13.2 Bestaande afstanden en andere maten

13.2.1 *Bestaande afstanden*

Indien afstanden op de datum van de inwerkingtreding van dit plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is toegestaan, mogen de bestaande afstanden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangenomen.

13.2.2 *Bestaande maten en hoeveelheden*

In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantal en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken op de dag van de inwerkingtreding van dit plan meer of minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal worden aangehouden.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de in hoofdstuk 2 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of te laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

15.1 geluidzone - industrie

Binnen de op de verbeelding met gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' aangewezen gronden is het bouwen van nieuwe gebouwen met een geluidsgevoelige bestemming, in overeenstemming met het bepaalde in Hoofdstuk 2 in dit plan, uitsluitend toegestaan, indien voor de vaststelling van dit bestemmingsplan een hogere grenswaarde conform de Wet geluidhinder is verleend.

15.2 luchtvaartverkeerzone - 2

15.2.1 Verbod

Binnen luchtvaartverkeerzone - 2 geldt een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde c.q. voor een hogere bebouwing dan de maximum bouwhoogte van 56 m boven NAP in verband met de IHCS dat aangeeft het beschermingsgebied van de IHCS. Deze maximum hoogten mogen ook niet worden overschreden door bouwwerken zoals antennes, vlaggenmasten e.d.

15.2.2 Afwijken

a. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 15.2.1 onder de voorwaarde dat de werking van het IHCS niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed;

b. voorafgaand aan het verlenen van de vrijstelling dient schriftelijk advies te zijn ingewonnen van de Minister van Defensie.

15.3 luchtvaartverkeerzone - 8

15.3.1 Verbod

Binnen de luchtvaartverkeerzone - 8 geldt een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde c.q. voor een hogere bebouwing dan de maximum bouwhoogte van 10 m boven NAP met een hellingshoek van circa 0,7 º (857,5 m horizontaal en 10 m verticaal) in verband met een ILS. Deze maximum hoogten mogen ook niet worden overschreden door bouwwerken zoals antennes, vlaggenmasten e.d.

15.3.2 Afwijken

a. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 15.3.1 onder de voorwaarde dat de werking van het ILS niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed;

b. voorafgaand aan het verlenen van de vrijstelling dient schriftelijk advies te zijn ingewonnen van de Minister van Defensie.

15.4 overige zone - attentiegebieden ehs

15.4.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - attentiegebieden ehs', zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en), tevens bestemd voor de bescherming en instandhouding van de attentiegebieden van de ehs;

15.4.2 Verbod

Het is op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders verboden ter plaatse van de aangeduide waarden de volgende werken en/of werkzaamheden buiten het bouwvlak te verrichten:

a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld;
b. aanleg van drainage, tenzij het gaat om vervanging van een al bestaande drainage;
c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen;
d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van gezamenlijk meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.

15.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 15.4.2 zijn slechts toelaatbaar, indien:

a. deze verband houden met de omschrijving, die aan de desbetreffende bestemming is toegekend;
b. door de werken of werkzaamheden hetzij direct hetzij indirect de bestaande waarden zoals bedoeld in 15.4.2 niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
c. door de werken of werkzaamheden hetzij direct hetzij indirect de gewenste waarden zoals bedoeld in 15.4.2 niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
d. het waterschap is gehoord voor wat betreft waarden die te maken hebben met het watersysteem.

15.5 overige zone - cultuurhistorisch waardevol gebied

15.5.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - cultuurhistorisch waardevol gebied', zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en), tevens bestemd voor de bescherming en instandhouding van de cultuurhistorische waarden;

15.5.2 Verbod

Het is op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders verboden ter plaatse van de aangeduide waarden de volgende werken en/of werkzaamheden buiten het bouwvlak te verrichten:

a. afgraven, ophogen, indrijven;
b. onderbemalen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
c. opplanten;
d. verharden oppervlak.

15.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 15.5.2 zijn slechts toelaatbaar, indien:

a. deze verband houden met de omschrijving, die aan de desbetreffende bestemming is toegekend;
b. door de werken of werkzaamheden hetzij direct hetzij indirect de bestaande waarden zoals bedoeld in 15.5.2 niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
c. door de werken of werkzaamheden hetzij direct hetzij indirect de gewenste waarden zoals bedoeld in 15.5.2 niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
d. het waterschap is gehoord voor wat betreft waarden die te maken hebben met het watersysteem.

15.6 veiligheidszone - niet-gesprongen explosieven

15.6.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - niet-gesprongen explosieven' geldt dat die gronden, naast de andere aangewezen bestemmingen, tevens bestemd zijn voor de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in verband met de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven in de bodem.

15.6.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden -in aanvulling op het hierover gestelde in de overige bestemmingsregels- de volgende regels:

a. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, dient de aanvrager een rapport in de vorm van een (beperkte) risicoanalyse te overleggen, waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders blijkt dat de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in voldoende mate is vastgesteld.
b. Het rapport als bedoeld onder a kan bestaan uit informatie over de naoorlogse (graaf)werkzaamheden op de locatie, waaruit blijkt welke grond na de oorlog zodanig geroerd is dat de kans op het alsnog aantreffen van explosieven verwaarloosbaar klein wordt. Deze informatie behoeft niet te zijn verkregen van een gespecialiseerd bedrijf.
c. Indien uit het onder b genoemde rapport blijkt dat de bescherming van het woon- en leefklimaat niet in voldoende mate is vastgesteld, dient de aanvrager aan te geven op welke wijze de risico's teniet gedaan worden. Dit kan door het indienen van:
    1. een Projectgebonden Risicoanalyse, indien nodig gevolgd door
    2. detectieonderzoek, en indien nodig gevolgd door een
    3. benadering.
d. Alle onder c genoemde onderzoeken moeten worden uitgevoerd conform de WSCS-OCE.
e. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die mogen worden opgericht krachtens een reeds verleende vergunning.

15.6.3 Specifieke gebruiksregels

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor op de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

15.6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - niet-gesprongen explosieven' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken en werkzaamheden uit te voeren waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm.
b. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing indien een rapport in de vorm van een (beperkte) risicoanalyse is overgelegd, waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders blijkt dat de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in voldoende mate is vastgesteld.
c. Het rapport als bedoeld onder b kan bestaan uit informatie over de naoorlogse (graaf)werkzaamheden op de locatie, waaruit blijkt welke grond na de oorlog zodanig geroerd is dat de kans op het alsnog aantreffen van explosieven verwaarloosbaar klein wordt. Deze informatie hoeft niet te zijn verkregen van een gespecialiseerd bedrijf.
d. Het verbod als bedoeld onder a is tevens niet van toepassing op de volgende

werken en/of werkzaamheden:

1. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
2. werken en werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

e. Ingevolge het bovenstaande is een omgevingsvergunning als bedoeld onder a vereist, indien:

1. geen rapport als bedoeld onder b is overgelegd of
2. uit het onder b genoemde rapport blijkt dat de bescherming van het woon- en leefklimaat niet in voldoende mate is vastgesteld.

f. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning dient de aanvrager aan te geven op welke wijze de risico's teniet gedaan worden. Dit kan door het indienen van:

1. een Projectgebonden Risicoanalyse, indien nodig gevolgd door
2. detectieonderzoek, en indien nodig gevolgd door een
3. benadering.

g. Alle onder f genoemde onderzoeken moeten worden uitgevoerd conform de WSCS-OCE.

15.7 vrijwaringszone - radar

15.7.1 Verbod

Binnen de 'vrijwaringszone - radar' geldt een bouwverbod voor bouwwerken hoger dan de denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf de radarantenne op 48 +NAP, oplopend met 0,25 graden tot een hoogte van 113 m +NAP op een afstand van 15 km van de radarantenne. Deze maximum hoogten mogen ook niet worden overschreden door bouwwerken zoals antennes, vlaggenmasten e.d.

15.7.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 15.7.1 onder de voorwaarde dat de werking van de radar niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed.

Voorafgaand aan het verlenen van de vrijstelling dient schriftelijk advies te zijn ingewonnen van de Minister van Defensie .

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

16.1 Afwijkingsbevoegdheid

16.1.1 Afwijken middels omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van de regels in dit plan voor:

a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en overige bouwwerken van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter;

b. 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 bebouwingsgrens met maximaal 3 meter toelaatbaar;

c. het oprichten van antennes en masten tot een bouwhoogte van 15 meter.

16.1.2 Vergunningvereiste

De in lid 16.1.1 genoemde omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend indien:

a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast;

b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;

c. dit niet leidt tot wijziging van de op de verbeelding aangegeven bestemming.

16.2 Afwijken mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de specifieke gebruiksregels voor het toestaan van het gebruik van een (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. de omgevingsvergunning vervalt zodra de onder a. bedoelde noodzaak is komen te vervallen;

d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;

e. een vloeroppervlakte van ten hoogste 80 m² mag worden gebruikt als afhankelijke woonruimte.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

17.1 Algemene wijziging

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. De overschrijding mag echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;

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. De overschrijding mag echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;

c. 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.

Artikel 18 Algemene procedureregels

18.1 Afwijkingsbevoegdheid

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

18.2 Nadere eisen

Bij toepassing van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, 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.

18.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

18.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwwerken:

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig in afwijking van lid 19.1, sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 19.1, sub a met maximaal 10%;

c. Lid 19.1, sub a 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.

19.2 Overgangsrecht gebruik:

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 19.2, sub 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 in lid 19.2, sub a, 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. Lid 19.2, sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

19.3 Afwijking overgangsrecht gebruik

Indien toepassing van het overeenkomstig lid 19.2 in het plan opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan de gemeenteraad met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie, van dat overgangsrecht afwijken.

Artikel 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan ''t Marktje Woensdrecht'.