

**Planregels uitwerking  
Schoenmakershoek Oost fase 3  
(20 oktober 2015)**



## Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan:

de "Uitwerking Schoenmakershoek-Oost fase 3" (NL.IMRO.0777.0086SCHOENOOST3-3001) van de gemeente Etten-Leur;

#### 1.2 afhankelijke woonruimte:

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

#### 1.3 bijgebouw (aangepast):

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

#### 1.4 bouwlaag:

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

#### 1.5 erfafscheiding:

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

#### 1.6 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht;

#### 1.7 huishouden:

de samenlevingsvorm van een gezin, waaronder mede wordt begrepen:

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

#### 1.8 kantoor:

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

**1.9 mantelzorg:**

mantelzorg is zorg, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening voortvloeit uit de sociale relatie. Het gaat om zorg die meer is dan in een persoonlijke relatie gebruikelijk is. In termijn van tijd wordt dit uitgedrukt in meer dan 8 uur per week en/of langer dan 3 maanden;

**1.10 tijdelijke woonunit:**

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

## Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 2 Tuin

#### 2.1 bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de aangrenzende gronden;
- alsmede voor (bijbehorende):
- b. verhardingen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 2.2 bouwregels

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

##### 2.2.1 Aan- en uitbouwen

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

- a. bij iedere woning mogen binnen deze bestemming aan- en uitbouwen worden opgericht in de vorm van erkers, tochtportalen of entreepartijen;
- b. de maximale oppervlakte niet meer dan 6,00 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. de bouwhoogte maximaal 3,25 m bedraagt.

##### 2.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van een pergola bedraagt maximaal 4,00 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1,00 m.

## **Artikel 3 Verkeer - Verblijf**

### **3.1 bestemmingsomschrijving**

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

- a. wegen, woonstraten en erven;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- alsmede voor (bijbehorende):
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. straatmeubilair;
- h. speelvoorzieningen;
- i. kunstobjecten.

### **3.2 bouwregels**

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

#### *3.2.1 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 30,00 m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte is gelijk aan de totale bouwhoogte en bedraagt maximaal 4,00 m.

#### *3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van specifieke bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal:
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,00 m.

### **3.3 nadere eisen**

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

## Artikel 4 Wonen - Aaneengesloten

### 4.1 bestemmingsomschrijving

De voor “Wonen – Aaneengesloten” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. minimaal twee aaneengesloten woningen;
- alsmede voor (bijbehorende):
- b. tuinen, erven en bijbehorende verhardingen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. andere voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

### 4.2 bouwregels

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

#### 4.2.1 Aaneengesloten woningen

Voor het bouwen van aaneengesloten woningen gelden de volgende regels:

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

#### 4.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelegen binnen het bouwvlak op een afstand minder dan 3,00 m tot de zijdelingse bouwperceelsgrens dienen minimaal 1,00 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. op de gronden buiten het bouwvlak mogen per bouwperceel aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 36,00 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat per bouwperceel niet meer dan 50 % van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd mag worden;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen binnen het bouwvlak is maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw. De totale bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen binnen het bouwvlak is maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- e. de goothoogte en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen buiten het bouwvlak is maximaal 0,30 m boven de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;

- f. de goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedragen maximaal 3,25 m respectievelijk 5,50 m;
- g. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen tot op de zijdelingse bouwperceelsgrens worden gebouwd;
- h. vrijstaande bijgebouwen mogen alleen ge- of verbouwd worden als afhankelijke woonruimte, nadat een omgevingsvergunning op basis van artikel 4.3.1 is verleend.

#### *4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,00 m.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *4.3.1 Afwijkingen*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 4.2.2 sub c. voor de bouw van een praktijkruimte voor een aan-huis-gebonden-beroep in een aan-uitbouw of bijgebouw waarbij de volgende regels gelden:
  1. de totale oppervlakte van de praktijkruimte bedraagt maximaal 50,00 m<sup>2</sup>;
  2. per bouwperceel niet meer dan 50 % van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd mag worden;
  3. de overige bouwregels voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen in artikel 4.2.2 van toepassing zijn;
- b. 4.2.2 sub c. tot een gezamenlijke oppervlakte van 50,00 m<sup>2</sup> met dien verstande dat per bouwperceel niet meer dan 50 % van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd mag worden;
- c. 4.2.2 sub c. voor de plaatsing van een tijdelijke woonunit, waarbij de volgende regels gelden:
  1. de woonunit is noodzakelijk ten behoeve van huisvesting in het kader van mantelzorg;
  2. er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
  3. de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
  4. de oppervlakte van de woonunit bedraagt maximaal 80,00 m<sup>2</sup>;
  5. de bouwhoogte van de woonunit bedraagt maximaal 3,25 m;
  6. de woonunit dient minimaal 3,00 m achter de voorgevelrooilijn te worden geplaatst;
  7. per bouwperceel niet meer dan 50 % van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd mag worden;
  8. de woonunit mag ook vrij van het hoofdgebouw geplaatst worden;



9. voor zover er een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is, moet deze worden gehandhaafd tenzij er op het bouwperceel geen andere mogelijkheden zijn om de woonunit te plaatsen;
10. zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is dient de woonunit te worden verwijderd.

## Artikel 5 Wonen - Twee aaneen

### 5.1 bestemmingsomschrijving

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

- a. halfvrijstaande woningen (maximaal twee aaneen);
- alsmede voor (bijbehorende):
- b. tuinen, erven en bijbehorende verhardingen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. andere voorzieningen ten behoeve van de bestemming.

### 5.2 bouwregels

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

#### 5.2.1 Woningen twee aaneen

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

- a. woningen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand tussen de woning en de zijdelingse bouwperceelsgrens (een aan- of uitbouw dan wel een aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) bedraagt minimaal aan een zijde 3,00 m;
- c. ten aanzien van de maximale goot- en bouwhoogte gelden de aanduidingen;
- d. de breedte van een woning (een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) bedraagt minimaal 5,40 m.

#### 5.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen, gelegen binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken op een afstand minder dan 3,00 m tot de zijdelingse bouwperceelsgrens dienen minimaal 1,00 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning te worden gebouwd;
- c. op de gronden buiten het bouwvlak, mogen per bouwperceel aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50,00 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat per bouwperceel niet meer dan 50 % van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd mag worden;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen binnen het bouwvlak is maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw. De totale bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen binnen het bouwvlak is maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;

- e. de goothoogte en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen buiten het bouwvlak is maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- f. de goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedragen maximaal 3,25 m respectievelijk 5,50 m;
- g. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen tot op de zijdelingse bouwperceelsgrens worden gebouwd;
- h. vrijstaande bijgebouwen mogen alleen ge- of verbouwd worden als afhankelijke woonruimte, nadat een omgevingsvergunning op basis van artikel 5.3.1 is verleend.

### 5.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,00 m.

## 5.3 **Afwijken van de bouwregels**

### 5.3.1 *Afwijkingen*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 5.2.2 sub c. voor de bouw een praktijkruimte voor een aan-huis-gebonden-beroep in een aan-uitbouw of bijgebouw waarbij de volgende regels gelden:
  - 1. de totale oppervlakte van de praktijkruimte bedraagt maximaal 50,00 m<sup>2</sup>;
  - 2. per bouwperceel niet meer dan 50 % van de oppervlakte van deze gronden bebouwd mag worden;
  - 3. voor zover er een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is, moet deze worden gehandhaafd;
  - 4. de overige bouwregels voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen in artikel 5.2.2 van toepassing zijn.
- b. 5.2.2 sub c. voor de plaatsing van een tijdelijke woonunit, waarbij de volgende regels gelden:
  - 1. de woonunit is noodzakelijk ten behoeve van huisvesting in het kader van mantelzorg;
  - 2. er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
  - 3. de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
  - 4. de oppervlakte van de woonunit bedraagt maximaal 80,00 m<sup>2</sup>;
  - 5. de bouwhoogte van de woonunit bedraagt maximaal 3,25 m;
  - 6. de woonunit dient minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn te worden geplaatst;

7. per bouwperceel niet meer dan 50 % van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd mag worden;
8. de woonunit mag ook vrij van het hoofdgebouw geplaatst worden;
9. voor zover er een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is, moet deze worden gehandhaafd tenzij er op het bouwperceel geen andere mogelijkheden zijn om de woonunit te plaatsen;
10. zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is dient de woonunit te worden verwijderd.

## **Hoofdstuk 3 SLOTREGELS**

### **Artikel 6 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels Uitwerking Schoenmakershoek-Oost fase 3

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Etten-Leur  
d.d. 20 oktober 2015