

10 10

Dit "boekwerk" is, ten aanzien van de voorschriften en toelichting een samenvoeging van :

- bestemmingsplan "**Omganck**"
vastgesteld d.d. : 1 december 1979
goedgekeurd d.d. : 12 juli 1978
- bestemmingsplan "**Omganck 1E partiele herziening**"
vastgesteld d.d. : 24 mei 1984
goedgekeurd d.d. : 14 november 1984

LET OP !!!!!!!!!

BEVAT 2 PLANKAARTEN

Gemeente Wouw.

Voorschriften, deel uitmakende van het bestemmingsplan
"Omganck".

Behoort bij het besluit van de Raad der Gemeente Wouw
van: *1 dec. 1977.*

Sekretaris,

Goedgekeurd door het Kollege van Gedeputeerde Staten
van Noord-Brabant, *12 Juli 1978*

Bij besluit nr.: *g. 238.200.*

d.d.:

Plankaart nr.: 14 WOU 7610.
Getekend d.d.: 20-08-1976.
Gewijzigd d.d.: 10-09-1976.
Gewijzigd d.d.: 10-08-1977.

Voorschriften:
d.d.: september 1976.
Gewijzigd d.d.: augustus 1977.

Inhoud:

Paragraaf I. Inleidende voorschriften.

art. 1. Begripsbepalingen.

art. 2. Wijze van meten.

Paragraaf II. Algemene voorschriften in verband met de bestemmingen.

art. 3. Algemene voorschriften omtrent bebouwing.

Paragraaf III. Voorschriften in verband met de afzonderlijke bestemmingen.

art. 4. Woondoeleinden klasse 1, (WD.1).

art. 5. Woondoeleinden klasse 2, (WD.2).

art. 6. Woondoeleinden klasse 3, (WD.3).

art. 7. Openbare en/of bijzondere doeleinden, klasse 1 (OBG.1).

art. 8. Openbare en/of bijzondere doeleinden, klasse 2 (OBG.2).

art. 9. Nutsdoeleinden.

art. 10. Tuin.

art. 11. Openbaar groen.

art. 12. Verkeersruimte met woonfunctie.

art. 13. Verkeersruimte met stroomfunctie.

art. 14. Wegen.

art. 15. Voetpad.

art. 16. Onverharde berm.

Paragraaf IV. Overige voorschriften.

art. 17. Wijzigingsbevoegdheid ex. art. 11 W.R.O. en nadere regels voor de procedure.

art. 18. Algemene vrijstellingsbevoegdheid ex. art. 15 W.R.O. en nadere regels voor de procedure.

Paragraaf V. Fasering.

Paragraaf VI. Overgangsbepaling.

Paragraaf VII. Strafbepaling.

Paragraaf VIII. Slotbepaling.

Toelichting + bijlagen: verkavelingsidee (14 WOU 766)
pag. 24 + 25 van toelichting Komstructuur
met afbeeldingen.

Paragraaf I. Inleidende voorschriften.

Artikel 1. Begripsbepalingen.

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. plan: de plankaart nr.: 14 WOU 7610 van het bestemmingsplan "Omganck", alsmede deze voorschriften;
2. bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een bouwwerk;
3. bouwwerk: elke bouwkonstruktie, welke hetzij direkt of indirekt met de grond verbonden is, hetzij direkt of indirekt steun vindt in of op die grond;
4. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
5. bebouwing: een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
6. opstal: elk bouwwerk en/of werk in en/of boven de grond gebouwd of geplaatst;
7. bebouwingsgrens: de op de kaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig aangegeven lijn, welke behoudens toegelaten afwijkingen bij het oprichten van bebouwing niet mag worden overschreden;
8. bebouwingsoppervlak: een door bebouwingsgrenzen op de kaart omgeven oppervlak, waarbinnen volgens deze voorschriften bepaalde bouwwerken mogen worden gebouwd;
9. bouwperceel: de aaneen gesloten bebouwde en/of onbebouwde grond, behorende bij een bestaand of op te richten bouwwerk of kompleks van bouwwerken;
10. onderkomens: Voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, woon- of stacaravans, kampeerauto's alsook tenten, schuilhutten en keten al dan niet ingericht ten behoeve van een rekreatief buitenverblijf, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;
11. gebruiken: het gebruiken, alsmede het doen en laten gebruiken;

12. Hinderbesluit: Koninklijk besluit van 30-01-1953, zoals dit luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan;
13. Bouwverordening: de Bouwverordening, vastgesteld door de Raad, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan;
14. eigen buitenruimte: dat deel van de grond of van een bouwwerk dat buiten de wooneenheid gelegen geschikt en bestemd is voor het privégebruik door de bewoners van deze wooneenheid zoals een tuin, een balkon, een loggia of een dakterras;
15. wooneenheid: elke ruimte of als één eenheid samengesteld aantal ruimten, welke geschikt en bestemd zijn voor bewoning.

Artikel 2. Wijze van meten.

Lid A. Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de lengte c.q. breedte van een gebouw:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

2. de goothoogte van een gebouw:

vanaf de snijlijn van het dakvlak met het daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak tot aan de kruin van de weg, danwel tot het aansluitende afgewerkte maaiveld, indien dit meer dan 0,20 meter boven of beneden de kruin van de weg is gelegen;

3. de bebouwingshoogte van een bouwwerk:

vertikaal vanaf het hoogste punt van een bouwwerk tot aan de gemiddelde hoogte van de kruin van de weg, danwel tot aan de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte maaiveld, indien dit meer dan 0,20 meter boven of beneden de kruin van de weg is gelegen;

4. de oppervlakte van een gebouw:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren enwel 1 meter boven peil, danwel indien het gebouw uit meerdere bouwlagen bestaat, over de laag met het grootste oppervlak;

5. de inhoud van een gebouw:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren en dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen en boven peil, met dien verstande dat schuren, bergingen e.d. voor zover deze groter zijn dan 6 m² aaneengesloten, en autoboxen bij de berekening van de inhoud van een gebouw buiten beschouwing blijven;

6. bebouwd oppervlak/bebouwingspercentage:

het gezamenlijk oppervlak van de bebouwing op een terrein in procenten van dat terrein, met dien verstande dat uitsluitend die bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in aanmerking worden genomen door welke een overdekte ruimte ontstaat tenminste 1 m. boven de begane grond, waarbij het oppervlak wordt gemeten buitenwerks door middel van projectie enwel 1 meter boven de begane grond;

7. de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde:

het gezamenlijk oppervlak van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op een bouwperceel, door welke een overdekte ruimte ontstaat tenminste 1 meter boven de

begane grond, waarbij het oppervlak wordt gemeten buitenwerks door middel van projectie enwel 1 meter boven de begane grond;

8. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:

de kortste afstand tussen de zijdelingse grenzen en enig punt van het op dat perceel voorkomende gebouw.

Lid B. De in de voorschriften gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, pilasters, plinten en stoep treden, kozijnen, dorpels en soortgelijke bouw-delen.

Paragraaf II. Algemene voorschriften in verband met de bestemmingen.

Artikel 3. Algemene voorschriften omtrent bebouwing.

1. Op de binnen de plangrenzen gelegen gronden, uitgezonderd die gronden gelegen binnen de bestemmingen WD.1, WD.2 en WD.3 welke een funktie hebben als bij een woning behorende privé-tuin, mogen kleine bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals schakelkasten, brandkranen, masten, lichtmasten, kabelkasten, verkeersgeleiders, wegwijzers, straatmeubilair, banken, speelwerktuigen, keermuren, pergola's, verdiepte parkeerplaatsen, tuinmuren en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en openbare en/of gemeenschappelijke voorzieningen en diensten, benzinepompen uitgezonderd, worden gebouwd met een maximale hoogte van 4 meter, mits:
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde, behorende bij en ten behoeve van speelvoorzieningen worden gebouwd op een afstand van tenminste 15 meter uit de bestemmingen "Verkeersruimte met stroomfunctie" en "Wegen".
2. Geen bouwwerk of kompleks van bouwwerken mag worden opgericht, indien daardoor een ander bouwwerk of kompleks van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel, hetzij niet langer zal blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zal gaan afwijken van het plan.

Paragraaf III. Voorschriften in verband met de afzonderlijke bestemmingen.

Artikel 4. Woondoeleinden 1.
Aanduiding: WD.1.

Doeleindenomschrijving van de bestemming.

De op de kaart tot "Woondoeleinden 1" (WD.1) aangewezen gronden zijn bestemd voor de huisvesting van huishoudens in middelgrote tot grote eengezinshuizen, vrijstaand en twee aaneengebouwd en voor een woongebruik in de ruimere zin en de hierbij behorende voorzieningen van zowel de bebouwde als niet bebouwde grond.

Onder een woongebruik in ruimere zin dient uitsluitend te worden begrepen het gebruik als:

- a. tuin of erf;
- b. openbare groenvoorziening;
- c. speelterrein;
- d. parkeerplaatsen in parkeervakken, parkeerstroken of parkeererven;
- e. verkeersvoorzieningen, waaronder te verstaan de voor een goede ontsluiting van de woningen benodigde woonstraten, woonerven, fiets- en voetpaden.

Lid A. Het gebruik van de grond voor bebouwing.

I. Op de tot "Woondoeleinden 1" (WD.1) bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- vrijstaande eengezinshuizen bungalows;
- vrijstaande eengezinshuizen;
- twee aaneengebouwde eengezinshuizen;
- daarbij behorende bijgebouwen;
- daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met dien verstande dat:

a. met betrekking tot de vrijstaande eengezinshuizen bungalows en de daarbij behorende bijgebouwen:

1. woningen uitsluitend vrijstaand mogen worden gebouwd;
2. per bestemmingsoppervlak het aantal eengezinshuizen bungalows niet meer mag zijn dan het op de kaart voor het desbetreffende bestemmingsoppervlak aangegeven maximum aantal te bouwen eengezinshuizen bungalows;
3. per bouwperceel het gezamenlijk oppervlak van de woning met de daarbij behorende bijgebouwen, ten hoogste 275 m² mag bedragen;
4. de breedte van een bouwperceel tenminste 25 m. zal bedragen;
5. de goothoogte van een woning ten hoogste 4,50 m. mag bedragen;
6. de bebouwingshoogte van een woning ten hoogste 9 m. mag bedragen;

7. de inhoud van een woning tenminste 450 m³ zal bedragen;
 8. de afstand van een woning tot enige perceelgrens tenminste 5 m. zal bedragen;
 9. tenminste één punt van een woning op een afstand van 5 m. uit de bestemming "Verkeersruimte met woonfunctie" of op een afstand van tenminste 5 m. en ten hoogste 10 m. uit de bestemming "Verkeersruimte met stroomfunctie" zal worden gebouwd;
 10. de richting van de hoofdgevels van een woning gelijk zal zijn aan de op de kaart voor het desbetreffende bestemmingsoppervlak aangegeven bebouwingsrichting;
 11. de gemiddelde diepte-maat van dat gedeelte van een bouwperceel, dat achter een woning is gelegen, tenminste 10 m. zal bedragen;
 12. bijgebouwen uitsluitend als aan- of uitgebouwd bijgebouw van een woning mogen worden gebouwd, met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 75 m²;
 13. de goothoogte van een bijgebouw ten hoogste 3 m. en de bebouwingshoogte ten hoogste 5,50 m. mag bedragen;
 14. de afstand van een bijgebouw tot enige perceelgrens tenminste 5 m. zal bedragen, terwijl aan niet meer dan één zijde van de woning de bijgebouwen in de zijdelingse perceelgrens mogen worden gebouwd, mits de afstand van enig bijgebouw tot de bestemming "Verkeersruimte met woonfunctie" niet minder dan 5 m. bedraagt;
- b. met betrekking tot de vrijstaande en de twee aaneengebouwde eengezinshuizen en de daarbij behorende bijgebouwen:
1. woningen uitsluitend vrijstaand en in blokken van twee woningen aaneen mogen worden gebouwd;
 2. per bestemmingsoppervlak het aantal vrijstaande en twee aaneengebouwde eengezinshuizen niet meer mag zijn dan het op de kaart voor het desbetreffende bestemmingsoppervlak aangegeven maximum aantal te bouwen vrijstaande en twee aaneengebouwde eengezinshuizen;
 3. de breedte van een bouwperceel van een vrijstaande woning tenminste 12 m. zal en ter plaatse van de voorgevel van een woning ten hoogste 18 m. mag bedragen;
 4. de breedte van een bouwperceel van een woning in een blok tenminste 8 m. zal en ter plaatse van de voorgevel van een woning ten hoogste 13 m. mag bedragen;
 5. de breedte van een vrijstaande woning tenminste 6 m. en van een woning in een blok tenminste 5 m. zal bedragen;
 6. de breedte van een woning ten hoogste 10 m. mag bedragen;
 7. de oppervlakte van een woning ten hoogste 100 m² mag bedragen;
 8. de goothoogte van een woning tenminste 4,50 m. zal en ten hoogste 6 m. mag bedragen;

9. de bebouwingshoogte van een woning ten hoogste 9 m. mag bedragen;
10. de inhoud van een woning tenminste 350 m³ zal bedragen;
11. de afstand van een vrijstaande woning of van een blok tot de zijdelingse perceelgrens tenminste 3 m. zal bedragen;
12. indien ter plaatse van het bouwperceel, danwel gedeelte van het bouwperceel van een woning, de bestemming "WD.1" grenst aan de bestemming "Tuin", tenminste één punt van de voorgevel van een woning op een afstand van niet meer dan 5 m. uit de bestemming "Tuin" zal worden gebouwd;
13. indien ter plaatse van het bouwperceel, danwel gedeelte van het bouwperceel van een woning, de bestemming "WD.1" grenst aan de bestemming "Verkeersruimte met woonfunctie", een woning op een afstand van tenminste 5 m. uit de bestemming "Verkeersruimte met woonfunctie" zal worden gebouwd, terwijl tenminste één punt van de voorgevel van een woning op een afstand van niet meer dan 10 m. uit de bestemming "Verkeersruimte met woonfunctie" mag worden gebouwd;
14. de richting van de hoofdgevels van een woning gelijk zal zijn aan de op de kaart voor het desbetreffende bestemmingsoppervlak aangegeven bebouwingsrichting;
15. de dieptemaat van dat gedeelte van een bouwperceel, dat achter de woning is gelegen, tenminste 10 m. zal bedragen;
16. bijgebouwen uitsluitend als aan- of uitgebouwd bijgebouw van een woning mogen worden gebouwd, met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 60 m²;
17. bijgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd aan niet meer dan één zijde van het bouwperceel, op een strook grond gelegen tussen een zijdelingse perceelgrens en een zijgevel van een woning, waarbij een lijn op een afstand van 5 m. uit de bestemming "Verkeersruimte met woonfunctie" niet mag worden overschreden;
18. de dieptemaat van dat gedeelte van een bouwperceel, dat achter een bijgebouw is gelegen, tenminste 5 m. zal bedragen;
19. de breedte van een bijgebouw ten hoogste 5 m. mag bedragen;
20. de goothoogte van een bijgebouw ten hoogste 3 m. en de bebouwingshoogte ten hoogste 5,50 m. mag bedragen;

c. met betrekking tot de bij een woning behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

1. voor en naast een woning, voor zover het betreft een bouwperceel van een woning, uitsluitend de bij een woning of een tuin behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd, met een bebouwingshoogte van niet meer dan 0,50 m., behoudens pergola's, waarvan de bebouwingshoogte niet meer dan 3 m. mag bedragen;

2. achter een woning, voor zover het betreft een bouwperceel van een woning, uitsluitend de bij een woning of een tuin behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd, met een totale oppervlakte van niet meer dan 5 m² per woning en een bebouwingshoogte van niet meer dan 3 m.

II. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in dit lid onder:

- I.a.14.: voor het bouwen van niet meer dan één aan- of uitgebouwd bijgebouw, danwel gedeelte van een bijgebouw, per woning, uitsluitend aan die zijde van de woning welke naar de bestemming "Verkeersruimte met woonfunctie" is toegericht, mits:
 - a. de afstand van dit bijgebouw tot de bestemming "Verkeersruimte met woonfunctie" tenminste 1,50 m. bedraagt;
 - b. de breedte van die zijde van het bijgebouw welke naar de bestemming "Verkeersruimte met woonfunctie" is toegericht ten hoogste 5 m. bedraagt;
- I.b.8.: tot verlaging van de daar gegeven minimale goothoogte, uitsluitend ter plaatse van de achtergevel van een woning, tot tenminste 3 m.;
- I.b.17.: voor het bouwen van niet meer dan één aan- of uitgebouwd bijgebouw, danwel gedeelte van een bijgebouw, per woning, uitsluitend voor de woning, danwel voor een lijn op een afstand van 5 m. uit de bestemming "Verkeersruimte met woonfunctie", mits:
 - a. de afstand van dit bijgebouw tot de bestemming "Verkeersruimte met woonfunctie" tenminste 1,50 m. bedraagt;
 - b. de breedte van die zijde van het bijgebouw welke naar de bestemming "Verkeersruimte met woonfunctie" is toegericht ten hoogste 5 m. bedraagt;
- I.c.1.: voor het bouwen van niet meer dan één carport, geen gebouw zijnde, per woning, mits:
 - a. de oppervlakte van de carport niet meer dan 20 m² bedraagt;
 - b. de bebouwingshoogte van de carport niet meer dan 3 m. bedraagt;
 - c. indien de carport voor de bijbehorende woning, danwel voor een lijn in het verlengde van de voorgevel wordt gebouwd, geen bijgebouw, met een oppervlakte groter dan 10 m², voor de desbetreffende woning, danwel voor een lijn in het verlengde van de voorgevel gebouwd is of zal worden gebouwd;
 - d. het bepaalde in dit lid onder I.a.14. en I.b.17., voor wat betreft het bouwen van een bijgebouw in de zijdelingse perceelgrens, voor de carport overeenkomstig van toepassing is.

Lid B. Het gebruik van de grond anders dan voor bebouwing.

- I. Het is verboden de op de plankaart tot "Woondoeleinden 1" (WD.1) bestemde gronden te gebruiken, op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming. Onder zodanig gebruik van de grond wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de grond:
 - a. als staanplaats voor onderkomens, behoudens één onderkomen per woning, mits dit wordt geplaatst in de bij de woning behorende achtertuin en dit niet voor bewoning wordt gebruikt;
 - b. als staanplaats voor wagens en kramen, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
 - c. als opslagplaats van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de verwerking van de toegestane bouwwerken en werken;
 - d. als opslagplaats al dan niet voor verhuur of verkoop van machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn;
 - e. als opslag-, stort- of bergplaats van onbruikbare, althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of produkten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het onderhoud van de grond en opstallen, danwel direkt verband houdt met het toegestane gebruik van de opstallen.
 - f. als parkeerterrein, voor zover het betreft de als openbaar groen en speelterrein uitgewerkte gronden.
- II. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in dit lid onder I., indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd, met dien verstande dat Burgemeester en Wethouders geen vrijstelling kunnen verlenen van die gebruiksvormen welke als verboden zijn genoemd in dit lid onder I.e. en f.

Lid C. Het gebruik van de opstallen.

- I. Het is verboden opstallen gelegen binnen de bestemming "Woondoeleinden 1" (WD.1) te gebruiken, op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming. Onder zodanig gebruik van de opstallen wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de opstallen:
 - voor handels- en/of bedrijfsdoeleinden, uitgezonderd de uitoefening van aan huis gebonden beroepen, mits:
 - a. het niet betreft enige in artikel 1 van het Hinderbesluit aangewezen inrichting, welke daarbuiten gevaar, schade of hinder kan veroorzaken;
 - b. het geen distributie-planologische activiteiten betreft;

- c. de woning blijft voldoen aan de eisen welke de Bouwverordening met betrekking tot de inrichting van woningen stelt;
- d. het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten, waardoor extra parkeervoorzieningen noodzakelijk worden.

II. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in dit lid onder I., indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 5. Woondoeleinden 2.

Aanduiding: WD2.

Doeleindenomschrijving van de bestemming.

De op de plankaart tot "Woondoeleinden 2" (WD.2.) aangewezen gronden zijn bestemd voor de huisvesting van huishoudens in kleine tot middelgrote eengezinshuizen, drie tot negen aaneengebouwd, alsmede voor de huisvesting van één en tweepersoons huishoudens in kleine meergezinshuizen, en voor een woongebruik in ruimere zin, met de hierbij behorende voorzieningen, van zowel de bebouwde als niet bebouwde grond. Onder een woongebruik in de ruimere zin dient uitsluitend te worden begrepen het gebruik als:

- a. tuin of erf;
- b. openbare groenvoorzieningen;
- c. speelterrein;
- d. parkeerplaatsen in parkeervakken, parkeerstroken of parkeererven;
- e. verkeersvoorzieningen, waaronder te verstaan de voor een goede ontsluiting van de woningen benodigde woonstraten, woonerven, fiets- en voetpaden.

Lid A. Het gebruik van de grond voor bebouwing.

I. Op de tot "Woondoeleinden 2" (WD.2.) bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- aaneengebouwde eengezinshuizen;
- meergezinshuizen;
- daarbij behorende bijgebouwen;
- daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- bij een speelterrein behorende bouwwerken, geen woningen zijnde;
- bouwwerken, geen woningen zijnde, ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en openbare of gemeenschappelijke diensten;

met dien verstande dat:

a. Algemeen:

1. indien op de kaart binnen een bestemmingsoppervlak "Speelvoorzieningen" staat aangeduid, binnen het desbetreffende bestemmingsoppervlak een aaneengesloten oppervlak van tenminste 200 m² uitsluitend mag worden bebouwd met bouwwerken, geen woningen zijnde, ten behoeve van een speelterrein, waarvan de bebouwingshoogte niet meer dan 4,50 m. mag bedragen, terwijl binnen een bestemmingsoppervlak waarvoor op de kaart niet de aanwezigheid van een speelvoorziening staat aangeduid, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een speelterrein mogen worden gebouwd, met een bebouwingshoogte van niet meer dan 3,50 m.;
2. indien op de kaart binnen een bestemmingsoppervlak "Wandelvoorzieningen" staat aangeduid, binnen het desbetreffende bestemmingsoppervlak op een strook gelegen op een afstand van ten

minste 10 m., aan weerszijden uit deze aanduiding, uitsluitend bouwwerken mogen worden gebouwd, waarbinnen een voetpad met een breedte van ten minste 1 m. is opgenomen;

3. per woning, voor zover het betreft het bij een woning behorende bouwperceel, ten behoeve van een parkeervoorziening, een oppervlak van tenminste 15 m² en gelegen aan een verkeersvoorziening welke de woning ontsluit, niet mag worden bebouwd, behoudens wanneer op hetzelfde bouwperceel, danwel elders, voor de desbetreffende woning een al dan niet overdekte parkeerplaats aanwezig is;
4. per meergezinshuis, voor zover het betreft het bij een meergezinshuis behorend bouwperceel, ten behoeve van een parkeervoorziening een oppervlak van tenminste 15 m² per woning, welke binnen het meergezinshuis is opgenomen, niet mag worden bebouwd, welk oppervlak uitsluitend gelegen mag zijn aan een verkeersvoorziening die het meergezinshuis ontsluit, behoudens wanneer op hetzelfde bouwperceel, danwel elders, voor een woning een al dan niet overdekte parkeerplaats aanwezig is;

b. 1. met betrekking tot de eengezinshuizen:

- a. woningen uitsluitend aaneengesloten, in blokken van tenminste 3 en ten hoogste 9 woningen aaneen, mogen worden gebouwd;
- b. per bestemmingsoppervlak het aantal woningen tenminste gelijk zal zijn aan het op de kaart, voor het desbetreffende bestemmingsoppervlak, aangegeven minimum aantal te bouwen woningen, gebouwd als eengezinshuis;
- c. per bestemmingsoppervlak het aantal te bouwen woningen ten hoogste gelijk mag zijn aan het op de kaart, voor het desbetreffende bebouwingsoppervlak, aangegeven maximum aantal te bouwen woningen, gebouwd als eengezinshuis, welk aantal woningen uitsluitend mag worden gebouwd, indien binnen het desbetreffende bestemmingsoppervlak geen meergezinshuizen worden gebouwd;
- d. de breedte van een woning tenminste 5 m. zal en ten hoogste 7 m. mag bedragen;
- e. de oppervlakte van een woning ten hoogste 55 m² mag bedragen;
- f. de goothoogte van een woning tenminste 3,00 m. zal en ten hoogste 6 m. mag bedragen;
- g. de bebouwingshoogte van een woning ten hoogste 9 m. mag bedragen;
- h. de afstand van een woning tot de bestemmingen "Verkeersruimte met woonfunctie" en "Voetpad" tenminste 3 m. zal bedragen;
- i. de richting van de hoofdgevels van een woning gelijk zal zijn aan de op de kaart voor het desbetreffende bestemmingsoppervlak aangegeven bebouwingsrichting, behoudens wanneer een andere bebouwingsrichting noodzakelijk is voor het maken van een hoekoplossing;



000

- j. de dieptemaat van dat gedeelte van een bouwperceel, dat achter een woning is gelegen, tenminste 10 m. zal bedragen;

2. met betrekking tot de daarbij behorende bijgebouwen:

- a. het gezamenlijk oppervlak van de bij een woning behorende bijgebouwen ten hoogste 30 m² mag bedragen;
- b. per woning niet meer dan één bijgebouw vrijstaand mag worden gebouwd;
- c. bijgebouwen uitsluitend achter een woning mogen worden gebouwd;
- d. de afstand van een aan- of uitgebouwd bijgebouw, tot de achterste begrenzing van het bij dit bijgebouw behorende bouwperceel, tenminste 6 m. zal bedragen en de afstand van dit bijgebouw tot enig ander, op hetzelfde bouwperceel gebouwde bijgebouw tenminste 5 m. zal bedragen;
- e. de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de bijbehorende woning tenminste 6 m. zal bedragen;
- f. de breedte van een bijgebouw ten hoogste 3 m. mag bedragen;
- g. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw ten hoogste 3 m. mag bedragen en van een aan- of uitgebouwd bijgebouw ten hoogste gelijk mag zijn aan de hoogte van de begane grondlaag van de bijbehorende woning;
- h. de bebouwingshoogte van een bijgebouw ten hoogste 5,50 m. mag bedragen;

3. met betrekking tot de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. voor en naast de woning, voor zover het betreft een bouwperceel van een woning, uitsluitend de bij een woning of een tuin behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd, met een bebouwingshoogte van niet meer dan 0,50 m., behoudens pergola's, waarvan de bebouwingshoogte niet meer dan 3 m. mag bedragen;
- b. achter een woning, voor zover het betreft een bouwperceel van een woning, uitsluitend de bij een woning of een tuin behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd, met een totale oppervlakte van niet meer dan 5 m² per woning en een bebouwingshoogte van niet meer dan 3 m.;

c. 1. met betrekking tot de meergezinshuizen:

- a. een meergezinshuis uitsluitend mag worden gebouwd indien binnen het desbetreffende bestemmingsoppervlak niet meer woningen, gebouwd als eengezinshuis, gebouwd zijn, dan wel gebouwd worden, dan het op de kaart voor het desbetreffende bestemmingsoppervlak aangegeven minimum aantal woningen, gebouwd als eengezinshuis;

- b. het totaal aantal woningen, dat binnen meergezinshuizen wordt gebouwd, niet meer dan 30 mag bedragen;
 - c. per bestemmingsoppervlak niet meer dan 2 meergezinshuizen mogen worden gebouwd, met dien verstande dat wanneer voor een bestemmingsoppervlak het op de kaart aangegeven "Minimum aantal te bouwen woningen, gebouwd als eengezinshuis" minder dan 10 bedraagt, binnen dit bestemmingsoppervlak niet meer dan 1 meergezinshuis mag worden gebouwd;
 - d. een meergezinshuis niet meer dan 4 woningen mag bevatten;
 - e. binnen een bestemmingsoppervlak, door de bouw van woningen binnen één of meer meergezinshuizen, het op de kaart voor het betreffende bestemmingsoppervlak aangegeven "maximum aantal te bouwen woningen, indien ook woningen in meergezinshuisvorm worden gebouwd" niet mag worden overschreden;
 - f. de goothoogte van een meergezinshuis ten hoogste 6 m. mag bedragen;
 - g. de bebouwingshoogte van een meergezinshuis ten hoogste 9,50 m. mag bedragen;
 - h. een meergezinshuis in ten hoogste 2 bouwlagen mag worden gebouwd;
 - i. de inhoud van een woning tenminste 120 m³ zal en ten hoogste 250 m³ mag bedragen;
 - j. de breedte van een woning tenminste 4,50 m. zal bedragen;
 - k. bij elke woning tenminste één eigen buitenruimte aanwezig zal zijn;
 - l. de horizontale afmetingen van een eigen buitenruimte tenminste 1,50 x 2,50 m. zal bedragen;
 - m. de richting van de hoofdgevel van een meergezinshuis gelijk zal zijn aan de op de kaart voor het desbetreffende bestemmingsoppervlak aangegeven bebouwingsrichting, behoudens wanneer een andere bebouwingsrichting noodzakelijk is voor het maken van een hoekoplossing;
 - n. de afstand van een meergezinshuis tot de bestemmingen "Verkeersruimte met woonfunctie" en "Voetpad" tenminste 3 m. zal bedragen;
 - o. de dieptemaat van dat gedeelte van een bouwperceel, dat achter een meergezinshuis is gelegen, tenminste 5 m. zal bedragen, welk oppervlak uitsluitend mag worden gebouwd met bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. 2. met betrekking tot de daarbij behorende bijgebouwen:
- a. bijgebouwen uitsluitend binnen een meergezinshuis opgenomen mogen worden gebouwd, danwel als aan- of uitgebouwd bijgebouw van een meergezinshuis;
 - b. de goothoogte van een aan- of uitgebouwd bijgebouw ten hoogste 3 m. mag bedragen;
 - c. de bebouwingshoogte van een aan- of uitgebouwd bijgebouw ten hoogste 4,50 m. mag bedragen;

- c. 3. met betrekking tot de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
 - a. de bebouwingshoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 m. mag bedragen;
- d. met betrekking tot de bouwwerken, geen woningen zijnde, ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en openbare of gemeenschappelijke diensten:
 - 1. niet meer dan 1 gebouw mag worden gebouwd, met een oppervlakte van niet meer dan 100 m².;
 - 2. de goothoogte van het gebouw ten hoogste 4,50 m. mag bedragen;
 - 3. de bebouwingshoogte van het gebouw ten hoogste 5,50 m. mag bedragen.

II. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in dit Lid onder:

- I.b.1.f.: tot verlaging van de daargegeven minimale goothoogte tot tenminste 3 m., mits de inhoud van de desbetreffende woning niet meer dan 350 m³ bedraagt;
- I.b.1.j.: tot verkleining van de daargegeven minimale dieptemaat van een bouwperceel, voor zover gelegen achter de woning, tot tenminste 5 m., mits het uitsluitend betreft het verkleinen van de dieptemaat van een bouwperceel behorende bij een eengezinshuis voor de huisvesting van alleenstaanden, bejaarden en onvolledige gezinnen;
- I.b.2.a. en b.: voor de bouw van één extra bijgebouw per woning, mits:
 - 1. achter de desbetreffende woning, geen bijgebouw gebouwd is, danwel zal worden gebouwd, uitsluitend vanwege het bouwen van deze bijgebouwen voor of naast de woning, danwel elders binnen het desbetreffende bestemmingsoppervlak;
 - 2. het bijgebouw uitsluitend een berging omvat;
 - 3. de oppervlakte van dit bijgebouw niet meer dan 5 m² bedraagt;
 - 4. dit bijgebouw achter de woning wordt gebouwd;
- I.b.2.c.: voor de bouw van niet meer dan één bijgebouw uitsluitend voor de woning, mits de afstand van dit bijgebouw tot de bestemmingen "Verkeersruimte met woonfunctie" en "Voetpad" tenminste 1,50 m. bedraagt;
- I.b. 2.c.: voor de bouw van niet meer dan één bijgebouw uitsluitend naast een woning, mits:
 - 1. dit bijgebouw als aan- of uitgebouwd bijgebouw van de woning wordt gebouwd,;
 - 2. de afstand van de voorgevel van dit bijgebouw tot de bestemmingen "Verkeersruimte met woonfunctie" en "Voetpad" tenminste 1,50 m. bedraagt;
- I.b.2.c.: voor de bouw van niet meer dan één bijgebouw uitsluitend een garage omvattende, elders binnen hetzelfde bestemmingsoppervlak, waarbinnen de bijbehorende woning wordt gebouwd;

-I.b.3.a. en b.: voor de bouw van niet meer dan één carport, geen gebouw zijnde, per woning, mits:

1. de oppervlakte van de carport niet meer dan 20 m² bedraagt;
2. de bebouwingshoogte van de carport niet meer dan 3 m. bedraagt;
3. de afstand van een carport, gebouwd achter de woning, tot de woning, tenminste 8 m. bedraagt;
4. de afstand van een carport, gebouwd voor de woning, tot de bestemmingen "Verkeersruimte met woonfunctie" en "Voetpad" tenminste 1,50 m. bedraagt;
5. een carport, gebouwd naast een woning, uitsluitend als aan- of uitgebouwd bouwwerk, geen gebouw zijnde, van de woning wordt gebouwd;
6. wanneer de carport voor of naast een woning wordt gebouwd, ter plaatse van de zijde van de woning waar de carport wordt gebouwd, geen bijgebouw gebouwd is, danwel wordt gebouwd, met een oppervlakte groter dan 10 m².

Lid B. Het gebruik van de grond anders dan voor bebouwing.

I. Het is verboden de op de plankaart tot "Woondoeleinden 2" (WD.2.) bestemde gronden te gebruiken, op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming. Onder zodanig gebruik van de grond wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de grond:

- a. als staanplaats voor onderkomens, behoudens voor één onderkomen per woning, mits dit wordt geplaatst in de bij de woning behorende achtertuin en dit niet voor bewoning wordt gebruikt;
- b. als staanplaats voor wagens en kramen; geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- c. als opslagplaats van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de verwerkèlijking van de toegestane bouwwerken en werken;
- d. als opslagplaats al dan niet voor verhuur of verkoop van machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn;
- e. als opslag-, stort- of bergplaats van onbruikbare, althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of produkten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het onderhoud van de grond en opstallen, danwel direkt verband houdt met het toegestane gebruik van de opstallen;
- f. als parkeerterrein, voor zover het betreft de als openbaar groen en speelterrein uitgewerkte gronden.

- II. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in dit lid onder I., indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd, met dien verstande dat Burgemeester en Wethouders geen vrijstelling kunnen verlenen van die gebruiksvormen welke als verboden zijn genoemd in dit lid onder I.e. en f.

Lid C. Het gebruik van de opstallen.

- I. Het is verboden opstallen gelegen binnen de bestemming "Woondoeleinden 2" (WD.2.) te gebruiken, op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming. Onder zodanig gebruik van opstallen wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de opstallen:

a. voor bewoning, voor zover het betreft:

- een vrijstaand bijgebouw;
- een gebouw ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en openbare of gemeenschappelijke diensten;
- een gebouw behorende bij een speelterrein;

b. voor handels- en/of bedrijfsdoeleinden, uitgezonderd de uitoefening van aan huis gebonden beroepen, mits:

1. het niet betreft enige in artikel 1 van het Hinderbesluit aangewezen inrichting, welke daarbuiten gevaar, schade of hinder kan veroorzaken;
2. het geen distributie-planologische activiteiten betreft;
3. de woning blijft voldoen aan de eisen welke de Bouwverordening met betrekking tot de inrichting van woningen stelt;
4. het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten, waardoor extra parkeervoorzieningen noodzakelijk worden.

- II. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in dit lid onder I., indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 6. Woondoeleinden 3.

Aanduiding: WD.3.

Doeleindenomschrijving van de bestemming.

De op de plankaart tot "Woondoeleinden 3" (WD.3.) aangewezen gronden zijn bestemd voor de huisvesting van huishoudens in kleine tot grote eengezinshuizen, drie tot negen aaneengebouwd, alsmede voor de huisvesting van een- en tweepersoons huishoudens in kleine meergezinshuizen, en voor een woongebruik in de ruimere zin, met de hierbij behorende voorzieningen, van zowel bebouwde als niet bebouwde grond.

Onder een woongebruik in ruimere zin dient uitsluitend te worden begrepen het gebruik als:

- a. tuin of erf;
- b. openbare groenvoorziening;
- c. speelterrein;
- d. parkeerplaatsen in parkeervakken, parkeerstroken of parkeererven;
- e. verkeersvoorzieningen, waaronder te verstaan de voor een goede ontsluiting van de woning benodigde woonstraten, woonerven, fiets- en voetpaden.

Lid A. Het gebruik van de grond voor bebouwing.

I. Op de tot "Woondoeleinden 3" (WD.3.) bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- aaneengebouwde eengezinshuizen;
 - één meergezinshuis;
 - daarbij behorende bijgebouwen;
 - daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- met dien verstande dat:

a. Algemeen:

1. per woning, voorzover het betreft het bij een woning behorend bouwperceel, ten behoeve van een parkeervoorziening, een oppervlak van tenminste 15 m² en gelegen aan een verkeersvoorziening welke de woning ontsluit, niet mag worden bebouwd, behoudens wanneer op hetzelfde bouwperceel, danwel elders, voor de desbetreffende woning een al dan niet overdekte parkeerplaats aanwezig is;
2. per meergezinshuis, voor zover het betreft het bij een meergezinshuis behorend bouwperceel, ten behoeve van een parkeervoorziening een oppervlak van tenminste 15 m² per woning, welke binnen het meergezinshuis is opgenomen, niet mag worden verbouwd, welk oppervlak uitsluitend gelegen mag zijn aan een verkeersvoorziening die het meergezinshuis ontsluit, behoudens wanneer op hetzelfde bouwperceel, danwel elders, voor een woning een al dan niet overdekte parkeerplaats aanwezig is.

b. 1. met betrekking tot de eengezinshuizen:

- 346:8
24
1/26
9
1/26
2
- a. woningen uitsluitend aaneengesloten in blokken van tenminste 3 en ten hoogste 9 woningen aaneen, mogen worden gebouwd;
 - b. het aantal woningen, tenminste gelijk zal zijn aan het op de kaart, voor het bestemmingsoppervlak, aangegeven minimum aantal te bouwen woningen, gebouwd als eengezinshuis;
 - c. het aantal woningen ten hoogste gelijk mag zijn aan het op de kaart, voor het bestemmingsoppervlak, aangegeven maximum aantal te bouwen woningen, gebouwd als eengezinshuis, welk aantal woningen uitsluitend mag worden gebouwd, indien binnen het bestemmingsoppervlak geen meergezinshuis wordt gebouwd;
 - d. de breedte van een woning tenminste 5 m. zal en ten hoogste 7 m. mag bedragen;
 - e. de oppervlakte van een woning ten hoogste 55 m² mag bedragen;
 - f. de goothoogte van een woning tenminste 4,50 m. zal bedragen, terwijl de goothoogte van niet meer dan 50% van het aantal woningen niet meer dan 7 m. mag bedragen en van het overig deel niet meer dan 6 m.;
 - g. de bebouwingshoogte van een woning ten hoogste 9 m. mag bedragen;
 - h. de afstand van een woning tot de bestemmingen "Verkeersruimte met woonfunctie" en "Voetpad" tenminste 3 m. zal bedragen;
 - i. de richting van de hoofdgevels van een woning gelijk zal zijn aan de op de kaart voor het bestemmingsoppervlak aangegeven bebouwingsrichting behoudens wanneer een andere bebouwingsrichting noodzakelijk is voor het maken van een hoekoplossing;
 - j. de dieptemaat van dat gedeelte van een bouwperceel, dat achter een woning is gelegen, ten minste 10 m. zal bedragen;

b. 2. met betrekking tot de daarbij behorende bijgebouwen:

- a. het gezamenlijk oppervlak van de bij een woning behorende bijgebouwen ten hoogste 30 m² mag bedragen;
- b. per woning niet meer dan één bijgebouw vrijstaand mag worden gebouwd;
- c. bijgebouwen uitsluitend achter een woning mogen worden gebouwd;
- d. de afstand van een aan- of uitgebouwd bijgebouw, tot de achterste begrenzing van het bij dit bijgebouw behorende bouwperceel, tenminste 6 m. zal bedragen en de afstand van dit bijgebouw tot enig ander, op hetzelfde bouwperceel gebouwde bijgebouw, tenminste 5 m. zal bedragen;
- e. de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de bijbehorende woning tenminste 6 m. zal bedragen;
- f. de breedte van een bijgebouw ten hoogste 3 m. mag bedragen;
- g. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw ten hoogste 3 m. mag bedragen en van een aan- of uitgebouwd bijgebouw ten hoogste gelijk mag zijn aan de hoogte van de begane gronlaag van de bijbehorende woning;

- h. de bebouwingshoogte van een bijgebouw ten hoogste 5,50 m. mag bedragen;
- b. 3. met betrekking tot de bij een woning behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
 - a. voor en naast een woning, voor zover het betreft een bouwperceel van een woning, uitsluitend de bij een woning of een tuin behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd, met een bebouwingshoogte van niet meer dan 0,50 m., behoudens pergola's, waarvan de bebouwingshoogte niet meer dan 3 m. mag bedragen;
 - b. achter een woning, voor zover het betreft een bouwperceel van een woning, uitsluitend de bij een woning of een tuin behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd, met een totale oppervlakte van niet meer dan 5 m² per woning en een bebouwingshoogte van niet meer dan 3 m.;
- c. 1. met betrekking tot het meergezinshuis:
 - a. het meergezinshuis uitsluitend mag worden gebouwd, wanneer niet meer woningen gebouwd zijn; dan wel gebouwd worden, dan het op de kaart aangegeven min. aantal te bouwen woningen, gebouwd als eengezinshuis;
 - b. niet meer dan één meergezinshuis mag worden gebouwd, welk meergezinshuis niet meer dan 10 woningen mag bevatten;
 - c. de goothoogte van een meergezinshuis ten hoogste 7,50 m. mag bedragen;
 - d. de bebouwingshoogte van een meergezinshuis niet meer dan 9,50 m. mag bedragen;
 - e. een meergezinshuis in ten hoogste 3 bouwlagen mag worden gebouwd;
 - f. de inhoud van een woning tenminste 150 m³ zal en ten hoogste 300 m³ mag bedragen;
 - g. de breedte van een woning tenminste 4,50 m. zal bedragen;
 - h. bij elke woning tenminste 1 eigen buitenruimte aanwezig zal zijn;
 - i. de horizontale afmetingen van een eigen buitenruimte tenminste 1 m. x 3 m. zal bedragen;
 - j. een gevel van het meergezinshuis in de naar de "Omganck" toegekeerde bestemmingsgrens zal worden gebouwd;
 - k. de richting van de hoofdgevels van het meergezinshuis gelijk zal zijn aan de op de kaart voor het bestemmingsoppervlak aangegeven bebouwingsrichting, behoudens wanneer een andere bebouwingsrichting noodzakelijk is voor het maken van een hoekoplossing;
 - l. de dieptemaat van dat gedeelte van het bouwperceel dat achter het meergezinshuis is gelegen, tenminste 5 m. zal bedragen, welk oppervlak uitsluitend mag worden bebouwd met bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

c. 2. met betrekking tot de daarbij behorende bijgebouwen:

a. bijgebouwen uitsluitend binnen het meergezins-huis opgenomen mogen worden gebouwd, danwel als aan- of uitgebouwd bijgebouw, waarvan de goothoogte niet meer dan 3 m. mag bedragen en de bebouwingshoogte niet meer dan 4,50 m.;

c. 3. met betrekking tot de daarbij behorende bouw- werken, geen gebouwen zijnde:

a. de bebouwingshoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 m. mag bedragen.

II. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in dit lid onder:

- I.b.1.f.: tot verlaging van de daargegeven minimale goothoogte tot tenminste 3 m., mits de inhoud van de desbetreffende woning niet meer dan 350 m³ bedraagt;

- I.b.1.j.: tot verkleining van de daar gegeven minimale dieptemaat van een bouwperceel, voor zover gelegen achter de woning, tot tenminste 5 m., mits het uitsluitend betreft het verkleinen van de dieptemaat van een bouwperceel behorende bij een eengezinshuis voor de huisvesting van alleenstaanden, bejaarden en onvolledige gezinnen;

- I.b.2.a. en b.: voor de bouw van één extra bijgebouw per woning, mits:

1. achter de desbetreffende woning, geen bijgebouw gebouwd is, danwel zal worden gebouwd, uitsluitend vanwege het bouwen van deze bijgebouwen voor of naast de woning, danwel elders binnen het bestemmingsoppervlak;
2. het bijgebouw uitsluitend een berging omvat;
3. de oppervlakte van dit bijgebouw niet meer dan 5 m² bedraagt;
4. dit bijgebouw achter de woning wordt gebouwd;

- I.b.2.c.: voor de bouw van niet meer dan één bijgebouw uitsluitend voor de woning, mits de afstand van dit bijgebouw tot de bestemmingen "Verkeersruimte met woonfunctie" en "Voetpad" tenminste 1,50 m. bedraagt;

- I.b.2.c.: voor de bouw van niet meer dan één bijgebouw uitsluitend naast een woning, mits:

1. dit bijgebouw als aan- of uitgebouwd bijgebouw van de woning wordt gebouwd;
2. de afstand van de voorgevel van dit bijgebouw tot de bestemmingen "Verkeersruimte met woonfunctie" en "Voetpad" tenminste 1,50 m. bedraagt;

- I.b.2.c.: Voor de bouw van niet meer dan één bijgebouw, uitsluitend een garage omvattende, elders binnen het bestemmingsoppervlak;

- I.b.3.a. en b.: voor de bouw van niet meer dan één carport, geen gebouw zijnde, per woning, mits:
 - 1. de oppervlakte van de carport niet meer dan 20 m² bedraagt;
 - 2. de bebouwingshoogte van de carport niet meer dan 3 m. bedraagt;
 - 3. de afstand van een carport, gebouwd achter de woning, tot de woning tenminste 8 m. bedraagt;
 - 4. de afstand van een carport, gebouwd voor de woning, tot de bestemmingen "Verkeersruimte met woonfunctie" en "Voetpad" tenminste 1,50 m. bedraagt;
 - 5. een carport, gebouwd naast een woning, uitsluitend als aan- of uitgebouwd bouwwerk, geen gebouw zijnde, van de woning wordt gebouwd;
 - 6. wanneer de carport voor of naast een woning wordt gebouwd, ter plaatse van de zijde van de woning waar de carport wordt gebouwd, geen bijgebouw gebouwd is, danwel wordt gebouwd, met een oppervlakte groter dan 10 m².

Lid B. Het gebruik van de grond anders dan voor bebouwing.

- I. Het is verboden de op de plankaart tot "Woondoeleinden 3" (WD.3.) bestemde gronden te gebruiken, op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming. Onder zodanig gebruik van de grond wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de grond:
 - a. als staanplaats voor onderkomens, behoudens voor één onderkomen per woning, mits dit wordt geplaatst in de bij de woning behorende achtertuin en dit niet voor bewoning wordt gebruikt;
 - b. als staanplaats voor wagens en kramen, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
 - c. als opslagplaats van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de verwerkelijking van de toegestane bouwwerken en werken;
 - d. als opslagplaats al dan niet voor verhuur of verkoop van machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn;
 - e. als opslag-, stort- of bergplaats van onbruikbare, althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of produkten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het onderhoud van de grond en opstallen, danwel direkt verband houdt met het toegestane gebruik van de opstallen;
 - f. als parkeerterrein, voor zover het betreft de als openbaar groen en speelterrein uitgewerkte gronden.
- II. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in dit lid onder I., indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, dat niet door dringende

redenen wordt gerechtvaardigd, met dien verstande dat Burgemeester en Wethouders geen vrijstelling kunnen verlenen van die gebruiksvormen welke als verboden zijn genoemd in dit lid onder I.e. en f.

Lid C. Het gebruik van de opstallen.

- I. Het is verboden opstallen gelgen binnen de bestemming "Woondoeleinden 3" (WD.3) te gebruiken, op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming. Onder zodanig gebruik van de opstallen wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de opstallen:
 - a. voor bewoning, voor zover het een vrijstaand bijgebouw betreft;
 - b. voor handels- en/of bedrijfsdoeleinden, uitgezonderd de uitoefening van aan huis gebonden beroepen, mits:
 1. het niet betreft enige in artikel 1 van het Hinderbesluit aangewezen inrichting, welke daarbuiten gevaar, schade of hinder kan veroorzaken;
 2. het geen distributie-planologische activiteiten betreft;
 3. de woning blijft voldoen aan de eisen welke de Bouwverordening met betrekking tot de inrichting van woningen stelt;
 4. het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten, waardoor extra parkeervoorzieningen noodzakelijk worden.
- II. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in dit lid onder I., indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 7. Openbare en/of bijzondere bebouwing, klasse 1.
Aanduiding: OBG.1.

Lid A. Het gebruik van de grond voor bebouwing.

Op de tot "Openbare en/of bijzondere bebouwing, klasse 1" (OBG.1) bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd, ten behoeve van de sportakkommodatie, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:

1. met betrekking tot de gebouwen:

- a. gebouwen uitsluitend binnen het bebouwingsoppervlak mogen worden gebouwd;
- b. de bebouwingshoogte van gebouwen, voor zover het betreft 50 % van de oppervlakte van het bebouwingsoppervlak, ten hoogste 9 m. mag bedragen en voor het overig deel van het bebouwingsoppervlak de bebouwingshoogte ten hoogste 6 m. mag bedragen;

2. met betrekking tot de bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- c. de bebouwingshoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd binnen het bebouwingsoppervlak ten hoogste 6 m. mag bedragen;
- d. de bebouwingshoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd buiten het bebouwingsoppervlak ten hoogste 1,50 m. mag bedragen, behoudens pergola's.

Lid B. Het gebruik van de grond anders dan voor bebouwing.

I. Het is verboden gronden gelegen binnen de bestemming "Openbare en/of bijzondere bebouwing, klasse 1" (OBG.1) te gebruiken:

- a. als staanplaats voor onderkomens, alsmede voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- b. als opslagplaats van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de verwerking van de toegestane bouwwerken en werken;
- c. als opslagplaats al dan niet voor verhuur of verkoop van machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn;
- d. als opslag-, stort- of bergplaats van onbruikbare, althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het onderhoud van de grond en opstallen, danwel direct verband houdt met het toegestane gebruik van de opstallen.

- II. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in dit lid onder I., indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd, met dien verstande dat Burgemeester en Wethouders geen vrijstelling kunnen verlenen van het bepaalde in dit lid onder I.d.

Lid C. Het gebruik van de opstallen.

- I. Het is verboden opstallen gelegen binnen de bestemming "Openbare en/of bijzondere bebouwing, klasse 1" (OBG.1.) te gebruiken:

- a. voor bewoning;
- b. voor handels- en/of bedrijfsdoeleinden, behoudens het gebruik voor horecadoeleinden, voor zover het een kantine betreft.

- II. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in dit lid onder I., indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 8. Openbare en/of bijzondere bebouwing, klasse 2.
Aanduiding: OBG.2.

Lid A. Het gebruik van de grond voor bebouwing.

Op de tot "Openbare en/of bijzondere bebouwing, klasse 2" (OBG.2) bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van een gezinsvervangend tehuis, met de daarbij behorende voorzieningen en de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:

1. met betrekking tot de gebouwen:
 - a. gebouwen uitsluitend binnen het bebouwingsoppervlak mogen worden gebouwd;
 - b. de bebouwingshoogte van een gebouw ten hoogste 9 m. mag bedragen;
2. met betrekking tot de bouwwerken , geen gebouwen zijnde:
 - c. de bebouwingshoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd binnen het bebouwingsoppervlak ten hoogste 6 m. mag bedragen;
 - d. de bebouwingshoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd buiten het bebouwingsoppervlak ten hoogste 1,50 m. mag bedragen, behoudens pergola's.

Lid B. Het gebruik van de grond anders dan voor bebouwing.

- I. Het is verboden gronden gelegen binnen de bestemming "Openbare en/of bijzondere bebouwing, klasse 2" (OBG.2) te gebruiken:
 - a. als staanplaats voor onderkomens, alsmede voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
 - b. als opslagplaats van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de verwerking van de toegestane bouwwerken en werken;
 - c. als opslagplaats al dan niet voor verhuur of verkoop van machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn;
 - d. als opslag-, stort- of bergplaats van onbruikbare, althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of produkten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het onderhoud van de grond en opstallen, danwel direkt verband houdt met het toegestane gebruik van de opstallen.

- II. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in dit lid onder I., indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd, met dien verstande dat Burgemeester en Wethouders geen vrijstelling kunnen verlenen van het bepaalde in dit lid onder I.d.

Lid C. Het gebruik van de opstallen.

- I. Het is verboden opstallen gelegen binnen de bestemming "Openbare en/of bijzondere bebouwing, klasse 2" (OBG.2.) te gebruiken:
- voor handels- en/of bedrijfsdoeleinden.
- II. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in dit lid onder I., indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

"artikel 8.a.

Openbare en/of bijzondere bebouwing, klasse 3 (Obg 3).

De als "Openbare en/of bijzondere bebouwing, klasse 3" (Obg 3) aangegeven gronden zijn bestemd ten dienste van onderwijskundige doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen en de daarbij behorende bouwwerken.

Lid A Bebouwing

Op de tot "Openbare en/of bijzondere bebouwing, klasse 3" (Obg 3) bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen worden opgericht ten behoeve van een school, met dien verstande dat:

1. gebouwen uitsluitend binnen het op de kaart als zodanig aangegeven bebouwingsvlak mogen worden opgericht;
2. de hoogte van een gebouw ten hoogste 7 m. mag bedragen;
3. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bebouwingsvlak ten hoogste 9 m. mag bedragen, daarbuiten ten hoogste 1,50 m.;

Lid B Ander gebruik van de grond

- I. Het is verboden de tot "Openbare en/of bijzondere bebouwing, klasse 3" (Obg 3) bestemde grond te gebruiken in strijd met de bij de bestemming omschreven doeleinden.
- II. Tot strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de grond:
 - a. als staanplaats voor caravans, woon- of sta-caravans, voor zover geen bouwwerken zijnde, tenten, kampeer-auto's en/of andere, al dan niet aan hun bestemming onttrokken en voor kamperen bestemde voer- en vaartuigen, alsmede wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
 - b. als kampeerterrein en dagcamping;
 - c. als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

- d. als opslagplaats van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
 - e. als terrein voor het al dan niet ten verkoop opslaan en opstellen van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorvoertuigen, aanhangwagens of vaartuigen, dan wel onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan het gebruik onttrokken zijn.
- III. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder I. van dit lid, indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- IV. 1. Het ontwerp-besluit, waarbij toepassing is gegeven aan het bepaalde onder III ligt gedurende 1 maand ter gemeentesecretarie voor eenieder ter inzage.
2. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging te voren in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
3. De bekendmaking houdt in de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van bezwaren bij Burgemeester en wethouders tegen het ontwerp-besluit gedurende de in sub 1 genoemde termijn.
4. Indien tegen het ontwerp-besluit bezwaren zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed.
5. Burgemeester en wethouders delen aan hen, die bezwaren hebben ingediend, de beslissing daaromtrent mede.
6. Zij, die zich tijdig tot Burgemeester en wethouders hebben gewend kunnen binnen één maand na de dag, waarop het besluit van Burgemeester en wethouders is verzonden, bij de gemeenteraad in beroep komen tegen dit besluit, waarbij het bepaalde in artikel 18, lid B van overeenkomstige toepassing is.

Lid C Gebruik van de Opstallen

- I. Het is verboden op de tot "Openbare en/of bijzondere bebouwing, klasse 3" (Obg 3) bestemde grond opstallen te gebruiken in strijd met de bij de bestemming omschreven doeleinden.
- II. Tot strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruiken van bouwwerken:
- 1. voor enige tak van handel en/of bedrijf;
 - 2. voor permanente of tijdelijke bewoning;
 - 3. voor recreatieve doeleinden.
- III. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder I van dit lid, indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- IV. Het bepaalde onder IV van lid B van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.

artikel 8.b.

Waterloop met cultuurhistorische waarde (Wc)

De op de kaart als "Waterloop met cultuurhistorische waarde" (Wc) aangeduide gronden zijn bestemd ten dienste van:

- het behoud en/of het herstel van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden;
- waterhuishouding.

lid A Bebouwing

- I. Op of in de als zodanig bestemde grond mag niet worden gebouwd;
- II. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder I ten behoeve van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming, zoals bruggen en straatmeubilair, mits de hoogte niet meer dan 2,5 m. bedraagt.

Lid B Ander gebruik van de grond

- I. Het is verboden de tot "Waterloop met cultuurhistorische waarde (Wc) bestemde grond te gebruiken in strijd met de bij de bestemming omschreven doeleinden.
- II. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de grond:
 - 1. staan-, stand- of ligplaats voor onderkomens, waaronder mede begrepen tenten, caravans, woonwagens, woonboten en kampeerauto's;
 - 2. voor militaire doeleinden;
 - 3. voor agrarische doeleinden;
 - 4. als opslag-, stort- of bergplaats van andere, al dan niet afgedankte voorwerpen of producten, behoudens tijdelijke opslag van ter plaatse geveld hout;
 - 5. als sport-, wedstrijd-, speel-, cross-, kampeer- of caravanterrein, als lig- of speelweide of voor het beoefenen van de modelvliegsport;
 - 6. voor het aanbrengen van reclame-afbeeldingen;
 - 7. als verplaatsingsvlak voor luchtkussenvoertuigen;
 - 8. voor het plaatsen of opslaan van al dan niet aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen, machines of werktuigen, behoudens het plaatsen van voertuigen op of langs bestaande wegen, behoudens wanneer het niet aan hun gebruik onttrokken voertuigen of machines betreft, die onmisbaar zijn bij het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
 - 9. voor het varen met vaartuigen of zeilplanken, behoudens wanneer dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de grond.
- III. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder I van dit lid, indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- IV. Het bepaalde in artikel 8.a., lid B onder IV is van overeenkomstige toepassing.

Lid D Aanlegvergunningen

- I. Het is verboden op of in de tot "Waterloop met cultuurhistorische waarde" (Wc) bestemde grond zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester

en wethouders (Aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, uit te voeren, te doen of laten uitvoeren:

1. het aanleggen of verharden van wegen en paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
2. het bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren;
3. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
4. het bebossen of beplanten van gronden, die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan niet met opgaand hout waren begroeid.

II. Geen aanlegvergunning is vereist voor het uitvoeren van die werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, welke voortvloeien uit het normale gebruik en onderhoud overeenkomstig de bestemming der gronden.

III. Werken of werkzaamheden als hierboven bedoeld zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de in de doeleindenomschrijving genoemde belangen niet in onevenredige mate worden of kunnen worden geschaad."

Artikel 9. Nutsdoeleinden.

Lid A. Het gebruik van de grond voor bebouwing.

Op de tot "Nutsdoeleinden" bestemde gronden mag uitsluitend een gebouw, geen woning zijnde, worden gebouwd ten dienste van openbare nutsbedrijven en openbare of gemeenschappelijke diensten, met de daarbij behorenden bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:

1. met betrekking tot het gebouw:

- a. niet meer dan één gebouw mag worden gebouwd, met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- b. de goothoogte van het gebouw ten hoogste 3,50 m. mag bedragen;
- c. de bebouwingshoogte van het gebouw ten hoogste 5,50 m. mag bedragen;
- d. de afstand van het gebouw tot enige bestemmingsgrens tenminste 3 m. zal bedragen;

2. met betrekking tot de bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- e. de bebouwingshoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 2,50 m. mag bedragen.

Lid B. Het gebruik van de grond anders dan voor bebouwing.

I. Het is verboden gronden gelegen binnen de bestemming "Nutsdoeleinden" te gebruiken:

- a. als staanplaats voor onderkomens alsmede voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- b. als opslagplaats van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de verwerkelijking van de toegestane bouwwerken en werken;
- c. als opslagplaats al dan niet voor verhuur of verkoop van machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn;
- d. als opslag-, stort-, olozing- of bergplaats van onbruikbare, althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of produkten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het onderhoud van de grond en opstallen, danwel direkt verband houdt met het toegestane gebruik van de opstallen.

II. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in dit lid onder I., indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd, met dien verstande dat Burgemeester en Wethouders geen vrijstelling kunnen verlenen van het bepaalde in dit lid onder I.d.

Lid C. Het gebruik van de opstallen.

I. Het is verboden opstallen gelegen binnen de bestemming "Nutsdoeleinden" te gebruiken:

- a. voor bewoning;
- b. voor handels- en/of bedrijfsdoeleinden.

II. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in dit lid onder I., indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 10. Tuin.

Doeleindenschrijving van de bestemming.

De op de kaart tot "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor een woongebruik in de ruimere zin en de hierbij behorende voorzieningen, van zowel de bebouwde als niet-bebouwde grond. Onder woongebruik in ruimere zin dient uitsluitend te worden begrepen het gebruik als:

- a. tuin of erf;
- b. openbare groenvoorziening;
- c. privé-parkeerplaats;
- d. verkeersvoorzieningen, waaronder te verstaan de voor een goede ontsluiting van de woningen benodigde woonstraten, woonerven, fiets- en voetpaden.

Lid A. Het gebruik van de grond voor bebouwing.

- I. Op de tot "Tuin" bestemde gronden mogen uitsluitend de bij een tuin of een woning behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een maximale hoogte van niet meer dan 0,50 m., alsmede pergola's, waarvan de bebouwingshoogte niet meer dan 3 m. mag bedragen.
- II. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in dit lid onder I, voor de bouw van niet meer dan 1 carport, geen gebouw zijnde, per woning, mits:
 - a. de oppervlakte van de carport niet meer dan 20 m² bedraagt;
 - b. de breedte van een carport niet meer dan 3 m. bedraagt;
 - c. de bebouwingshoogte van een carport niet meer dan 3 m. bedraagt;
 - d. de afstand van een carport tot de bestemmingen "Verkeersruimte met stroomfunctie" en "Verkeersruimte met woonfunctie" tenminste 2,50 m. bedraagt;
 - e. de carport voor, danwel naast de woning wordt gebouwd;
 - f. wanneer de carport wordt gebouwd bij een woning gelegen binnen de bestemming "WD.1.", de carport uitsluitend mag worden gebouwd wanneer ter plaatse van een bouwperceel, de bestemming "Tuin" grenst aan de bestemming "Verkeersruimte met woonfunctie";
 - g. bij de desbetreffende woning, geen andere carport gebouwd is, danwel wordt gebouwd.

Lid B. Het gebruik van de grond anders dan voor bebouwing.

- I. Het is verboden de op de plankaart tot "Tuin" bestemde gronden te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming.
Onder zodanig gebruik van de grond wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de grond:

- a. als staanplaats voor onderkomens alsmede voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- b. als opslagplaats van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de verwerkelijking van de toegestane bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en werken;
- c. als opslagplaats al dan niet voor verhuur of verkoop van machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn;
- d. als opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare, althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of produkten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het onderhoud van de grond;
- e. als privé-parkeerplaats, behoudens wanneer het desbetreffende bouwperceel alleen middels de bestemming "Tuin" ontsloten kan worden;
- f. als verkeersvoorziening, behoudens dat gedeelte van een bestemmingsoppervlak dat direkt aansluit aan de bestemming "WD.2", waarvoor op de kaart staat aangeduid dat ontsluiting middels twee aansluitingen op "Verkeersruimte met stroomfunctie" is toegestaan, in welke geval ter plaatse van de bestemming "Tuin" tweemaal een gebruik als Verkeersvoorziening is toegestaan.

II. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in dit Lid onder I, indien strikte toepassing er van zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd, met dien verstande dat Burgemeester en Wethouders geen vrijstelling kunnen verlenen van die gebruiksvormen welke als verboden zijn genoemd in dit lid onder I.d., e. en f.

Artikel 11. Openbaar groen.

Lid A. Het gebruik van de grond voor bebouwing.

- I. Op de tot "Openbaar groen" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals een monument, bank, afvalbak, wegwijzer of speelwerkhuizen, alsmede die voorzieningen, welke bedoeld zijn voor de spelbeoefening buiten.
- II. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in dit Lid onder I, voor de bouw van uitsluitend die bouwwerken, geen woningen zijnde, welke behoren bij een speelterrein, mits:
 - deze bouwwerken worden gebouwd binnen een oppervlak van ten hoogste 200 m² en dit oppervlak gelegen is waar op de kaart "Speelvoorzieningen" staat aangeduid.

Lid B. Het gebruik van de grond anders dan voor bebouwing.

- I. Het is verboden gronden gelegen binnen de bestemming "Openbaar groen" te gebruiken:
 - a. als staanplaats voor onderkomens alsmede voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
 - b. als opslagplaats van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de verwerking van de toegestane bouwwerken en werken;
 - c. als opslagplaats al dan niet voor verhuur of verkoop van machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn;
 - d. als opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare, althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of produkten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het onderhoud van de grond en opstallen, danwel direkt verband houdt met het toegestane gebruik van de opstallen;
 - e. voor parkeerdoeleinden.
- II. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in dit lid onder I., indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd, met dien verstande dat Burgemeester en Wethouders geen vrijstelling kunnen verlenen van het bepaalde in dit lid onder I.d. en e.

Lid C. Het gebruik van de opstallen.

- I. Het is verboden opstallen gelegen binnen de bestemming "Openbaar groen" te gebruiken:
 - a. voor bewoning;
 - b. voor handels- en/of bedrijfsdoeleinden.
- II. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in dit lid onder I., indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 12. Verkeersruimte met woonfunctie.

Doeleindenomschrijving van de bestemming.

De op de kaart tot "Verkeersruimte met woonfunctie" aangewezen gronden zijn bestemd voor het treffen van voorzieningen ten behoeve van:

- a. het wonen;
- b. het spelen en verblijven;
- c. het wandelen en het fietsen;
- d. de rijdende en de stilstaande voertuigen;

en de bij een woonomgeving behorende groenvoorzieningen.

Lid A. Het gebruik van de grond voor bebouwing.

Op de tot "Verkeersruimte met woonfunctie" bestemde gronden mogen uitsluitend de bij een verkeersruimte met woonfunctie behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat geen motorbrandstofverkooppunten mogen worden gebouwd.

Artikel 13. Verkeersruimte met stroomfunctie.

Doeleindenomschrijving van de bestemming.

De op de kaart tot "Verkeersruimte met stroomfunctie" aangewezen gronden zijn bestemd voor het treffen van voorzieningen ten behoeve van de verkeersafwikkeling binnen het plangebied, zoals:

- a. het wandelen en fietsen;
- b. de rijdende en de stilstaande voertuigen;
- c. de daarbij behorende groenvoorzieningen.

Lid A. Het gebruik van de grond voor bebouwing.

Op de tot "Verkeersruimte met stroomfunctie" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een verkeersruimte met stroomfunctie, met dien verstande dat geen motorbrandstofverkooppunten mogen worden gebouwd.

Artikel 14. Wegen.

Lid A. Het gebruik van de grond voor bebouwing.

Op de tot "Wegen" bestemde gronden mogen slechts bij wegen behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat geen motor-brandstofverkooppunten mogen worden gebouwd.

Artikel 15. Voetpad.

Lid A. Het gebruik van de grond voor bebouwing.

Op de tot "Voetpad" bestemde gronden mogen slechts bij een voetpad behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met een bebouwingshoogte van niet meer dan 3,50 m.

Lid B. Het gebruik van de grond anders dan voor bebouwing.

I. Het is verboden gronden gelegen binnen de bestemming "Voetpad" te gebruiken:

- a. als staanplaats voor onderkomens alsmede voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- b. als opslagplaats van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de verwerking van de toegestane bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en werken;
- c. als opslagplaats al dan niet voor verhuur of verkoop van machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn;
- d. als opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare, althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of produkten; behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het onderhoud van de grond;
- e. voor parkeerdoeleinden.

II. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in dit lid onder I., indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd, met dien verstande dat Burgemeester en Wethouders geen vrijstelling kunnen verlenen van het bepaalde in dit lid onder I.d. en e.

Artikel 16. Onverharde berm.

Lid A. Het gebruik van de grond voor bebouwing.

Op de tot "Onverharde berm" bestemde gronden mogen slechts de bij een wegberm behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat geen motorbrandstofverkooppunten mogen worden gebouwd.

Lid B. Het gebruik van de grond anders dan voor bebouwing.

I. Het is verboden gronden gelegen binnen de bestemming "Onverharde berm" te gebruiken:

- a. als staanplaats voor onderkomens alsmede voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- b. als opslagplaats van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de verwerking van de toegestane bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en werken;
- c. als opslagplaats al dan niet voor verhuur of verkoop van machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn;
- d. als opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare, althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of produkten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het onderhoud van de grond;
- e. voor parkeerdoeleinden;
- f. als verharde weg.

II. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in dit lid onder I., indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, dan niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd, met dien verstande dat Burgemeester en Wethouders geen vrijstelling kunnen verlenen van het bepaalde in dit lid onder I.d., e. en f.

Paragraaf IV. Overige voorschriften.

Artikel 17. Wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 11 W.R.O. en nadere regels voor de procedure.

Lid A. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd alle bestemmingen, behoudens de bestemming "Tuin", "Verkeersruimte met woonfunctie", "Verkeersruimte met stroomfunctie", "Wegen", "Voetpad" en "Onverharde berm", te wijzigen inde bestemming "Nutsdoeleinden" ten behoeve van de bouw van gebouwtjes ten dienste van openbare nutsvoorzieningen en/of gemeenschappelijke diensten, benzinepompen uitgezonderd, tot een aantal van ten hoogste 3 bestemmingsoppervlakken, met een maximale oppervlakte per bestemming van 50 m², mits:

1. per bestemmingsoppervlak niet meer dan 1 gebouw, geen woning zijnde, wordt gebouwd;
2. het oppervlak van een gebouw niet meer dan 25 m² bedraagt;
3. de bebouwingshoogte van een gebouw niet meer dan 3,50 m. bedraagt;
4. de bebouwingshoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 2,50 m. bedraagt;
5. overigens het bepaalde in artikel 9. lid B en lid C. voor de gronden in deze wijziging betrokken, overeenkomstig van toepassing is.

- Lid B.
1. Het ontwerp-besluit waarbij toepassing is gegeven aan het bepaalde in Lid A van dit artikel, ligt gedurende 14 dagen ter gemeentesekretarie voor belanghebbenden ter inzage.
 2. Burgemeester en Wethouders maken de nederlegging tevoren in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
 3. De bekendmaking houdt mededeling in van bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van bezwaren bij Burgemeester en Wethouders tegen het ontwerpbesluit gedurende de sub 1 genoemde termijn.
 4. Indien tegen het ontwerpbesluit bezwaren zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed.
 5. Burgemeester en Wethouders delen aan hen, die bezwaren hebben ingediend, de beslissing daaromtrent mede.
 6. Bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan Gedeputeerde Staten, worden gelijktijdig de ingediende bezwaarschriften overgelegd.
 7. Burgemeester en Wethouders zenden onverwijld een afschrift van het besluit van Gedeputeerde Staten aan hen, die bezwaren hebben ingediend.

Artikel 18. Algemene vrijstellingsbevoegdheid ex. art. 15.
W.R.O. en nadere regels voor de procedure.

Lid A. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de voorschriften van dit plan ten aanzien van:

1. het overschrijden van de bebouwingsgrenzen, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens bepaalde minimumafstandsmaten door erkers, balkons en galerijen, luifels en soortgelijke bouwdelen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m.;
2. Het in geringe mate afwijken van de plaats en de richting van de begrenzing der bestemmingen, mits dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen en onnauwkeurigheden van de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie en geen belangen van derden worden geschaad;
3. de voorgeschreven minimum en maximum maten, mits deze met niet meer dan 10% worden veranderd;
4. de bebouwingshoogte van masten, vlaggemasten en andere bij de afzonderlijke artikelen toegelaten bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die uitsluitend kunnen funktioneren wanneer deze hoger zijn dan de bij de betreffende bestemmingen genoemde maximum hoogte, danwel tot de maximale hoogte van 5 meter;
5. de bij de bestemming WD.2 en WD.3 voorgeschreven goothoogte ten behoeve van de bouw van een keuken, bijkeuken, serre of soortgelijk bouwdeel, mits:
 - a. door dit bouwdeel de maximale dieptemaat van een woning niet wordt overschreden;
 - b. de goothoogte van dit bouwdeel ten hoogste gelijk is aan de hoogte van de begane grondlaag van de bijbehorende woning;
 - c. de breedte maat van dit bouwdeel ten hoogste gelijk is aan $\frac{2}{3}$ deel van de breedte van de bijbehorende woning.

Lid B. 1. Met betrekking tot de beroepsmogelijkheid volgens artikel 20 van Wet op de Ruimtelijke Ordening, dient, onverminderd het bepaalde in dat artikel, in acht te worden genomen dat het beroepsschrift schriftelijk bij de Raad moet worden ingediend.

2. De Raad neemt binnen twee maanden na de dag, waarop het beroepsschrift is ontvangen, een beslissing. De Raad kan zijn beslissing eenmaal voor ten hoogste twee maanden verdagen.

3. Burgemeester en Wethouders zenden onverwijld een afschrift van het besluit tot verdaging aan diegene, die beroep heeft ingesteld.
4. De beslissing wordt met redenen omkleed.
5. Wijkt de beslissing van de Raad af van die van Burgemeester en Wethouders, dan regelt het Raadsbesluit al datgene wat tengevolge van die afwijking regeling behoeft.

Paragraaf V. Fasering.

Ten aanzien van het planonderdeel, dat op de kaart door de faseringsgrens is omgeven, wordt met toepassing van artikel 13, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bepaald, dat met de verwerkelijking van gemeentewegen van dit plan onderdeel eerst een aanvang kan worden gemaakt na 01-10-1981.

Paragraaf VI. Overgangsbepaling.

Lid A. Overgangsbepaling met betrekking tot het bouwen.

Bouwwerken, welke

- hetzij bestaan op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan,
 - hetzij worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning
- en die afwijken van het plan, mogen, op voorwaarde dat de afwijking van het plan naar de aard niet wordt vergroot en behoudens onteigening:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of gedeeltelijk veranderd;
2. uitsluitend na calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd mits de aanvraag tot bouwvergunning binnen twee jaar na de calamiteit zal zijn ingediend.

Lid B. Overgangsbepaling met betrekking tot het gebruik van de grond anders dan voor bebouwing en het gebruik van de opstallen.

Indien op het tijdstip van het van kracht worden van het plan gronden en opstallen worden gebruikt in strijd met het in dit plan voorgeschreven gebruik, mag dit strijdige gebruik van gronden en opstallen worden voortgezet.

Wijziging van het met het plan strijdige gebruik van gronden en opstallen is niet toegestaan, indien door die wijziging van het gebruik de afwijking van het plan naar de aard wordt vergroot.

Paragraaf VII. Strafbepaling

Artikel 4,	lid B en lid C
Artikel 5,	lid B en lid C
Artikel 6,	lid B en lid C
Artikel 7,	lid B en lid C
Artikel 8,	lid B en lid C
Artikel 8a,	lid B en lid C
Artikel 8b,	lid B en lid C
Artikel 9,	lid B en lid C
Artikel 10,	lid B
Artikel 11,	lid B
Artikel 15,	lid B
Artikel 16,	lid B
Paragraaf VI	lid B

Wordt aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59
vna de Wet op de ruimtelijke Ordening.

Paragraaf VIII Slotbepaling.

Dit plan kan worden aangehaald onder de titel:
Bestemmingsplan "Omganck".

Breda, september 1976.

GEMEENTE WOUW

BESTEMMINGSPLAN "OMGANCK, EERSTE PARTIELE HERZIENING"

TOELICHTING

1. Inleiding

Het bestemmingsplan "Omganck" werd vastgesteld op 1 december 1977 en goedgekeurd op 12 juli 1978 (Gnr. 238.208). Het plan voorziet in de bouw van gemiddeld 324 woningen. Daarvan mochten er 111 pas na 1 oktober 1981 gebouwd worden (2e fase). Inmiddels is er pas één woning in de tweede fase gebouwd. Door de stagnering in de bouw is de totstandkoming van de eerste fase in belangrijke mate vertraagd. Binnenkort zal met de tweede fase echter een aanvang worden gemaakt. Inmiddels hebben echter twee problemen de kop opgestoken:

- de aanwezigheid van een cultuurhistorisch interessant object in het plangebied van de tweede fase;
- de noodzaak van een nieuw gebouw voor de openbare lagere school + kleuterschool (basisschool).

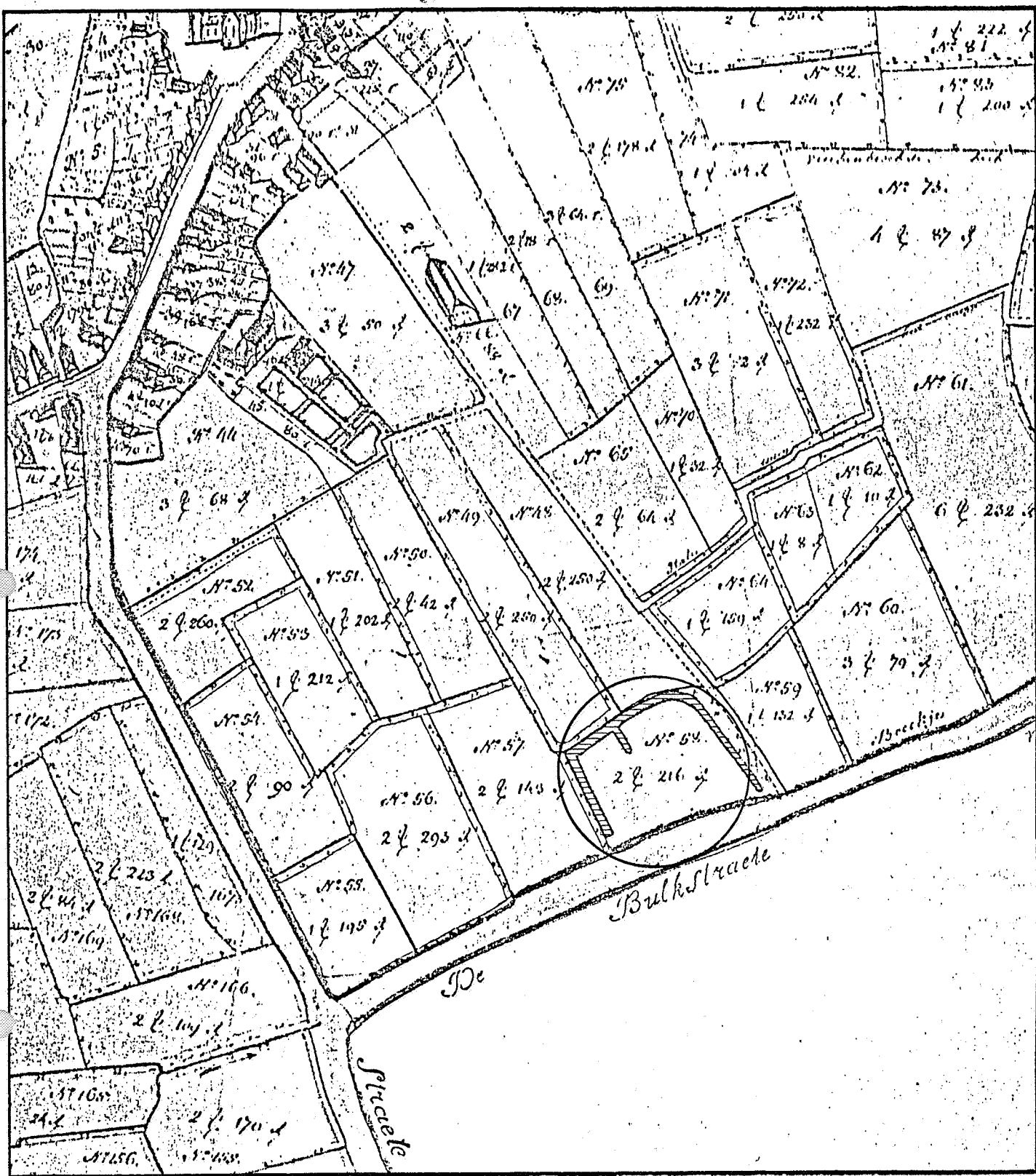
Een combinatie van beide problemen bracht de oplossing, doch het bestemmingsplan moet hiertoe worden veranderd.

2. De gracht

Nabij de grens tussen de eerste en tweede fase bevindt zich een slootje, dat door de inmiddels gerealiseerde bebouwing reeds gedeeltelijk is verdwenen en waarvan de overgebleven resten, bij ongewijzigde uitvoering van het bestemmingsplan, spoedig dreigen te worden overspoeld. Het betreft een half-cirkelvormige kavelsloot nabij de Bulkstraat en de Kloosterstraat, die blijkens oude kaarten het restant van een eertijds veel breder waterwerk vormt, aan de vorm te beoordelen een gracht om een voormalig bouwwerk. Volgens sommige auteurs moet dit een van de oudste bewoonde plaatsen in Wouw zijn. Het is een van de vijf, ongeveer duizend jaar oude, domeingoederen, waaruit later het dorp Wouw is ontstaan. Zo'n domeingoed moet men zich niet voorstellen als een kasteel of iets dergelijks, maar meer als een boerderijcomplex, omgeven door een gracht en/of een wal met palissade.

Of er binnen de gracht aan de Bulkstraat inderdaad een domeingoed heeft gelegen is nog niet bewezen. Het is inmiddels wel aannemelijk, dat zich hier in ieder geval iets bevonden moet hebben, dat belangrijk genoeg was om met een gracht omgeven te worden. Daarom betreft het een uit historisch oogpunt interessant terreintje.

Reeds in 1583 werd de gracht genoemd als "hofgracht", "ste gestaen inden bolc.... rontomme binnen de grachten" (bolc: plaatselijke veldnaam, vergelijk Bulkstraat). Het terreintje, dat door de gracht omsloten werd, werd in 1783/84 "t Vijverveld" genoemd. In 1784 tekende J.B. Adan zijn "Caerte ende Metinge van de Heerlykheid van Wouw". De betreffende gracht werd ook weergegeven, ter breedte van zo'n 7 meter. In 1859 was de gracht grotendeels verdwenen. Er restte toen alleen een kavelsloot, met hetzelfde beloop als de tegenwoordige. Blijkbaar is de gracht tussen 1784 en 1859 gedempt.



detail uit de "CAERTE ENDE METINGE van de HEERLYKHEID VAN WOUW gedaen door Johannes Baptiste Adan, geswooren landmeter, begonnen in den najaere 1783 en volbragt in deze lopende jaere 1784. (Oud-archief gemeente Wouw, inv.nr.1071). Het perceel nr. 58 is blijkens het pondboek 1783/84 geheten " 't Vijverveld", groot 2 gemeten, 216 roeden, schotplichtige is Jan Marijnisse de Bruijn.

Nu ligt het restant, de kavelsloot, er nog grotendeels, maar voor de leek nauwelijks herkenbaar. Bij ongewijzigde uitvoering van het vigerende bestemmingsplan "Omganck" zal het binnenkort geheel van de kaart verdwenen zijn. Gedeeltelijk is het al door wegen-aanleg en huizenbouw verdwenen.

Toen de waarde van dit op het eerste gezicht zo onbetekenende slootje bekend werd, oordeelde het gemeentebestuur, dat getracht zou moeten worden dit historisch relict op een of andere manier in de te realiseren wijk op te nemen.

3. De school

Het huidige gebouw van de openbare lagere school is sterk verouderd en voldoet niet meer aan de hedendaagse bouwkundige en onderwijskundige normen. Daarom werd reeds lange tijd uitgezien naar een geschikte lokatie voor een nieuw schoolgebouw.

Een en ander had juist een cruciaal stadium bereikt, toen de feiten rondom het onder 2 beschreven slootje bekend werden. De combinatie van beide problemen gaf de oplossing: het terrein, dat door de "gracht" omsloten wordt is zowel qua oppervlakte, als qua ligging geschikt als locatie voor een basisschool.

In een kleine kern als Wouw is het niet bezwaarlijk te noemen, dat de plek enigszins excentriek ligt. De loopafstanden zijn gering. Bovendien ligt de sporthal "De Omganck" op slechts 100 m. afstand. Daartegenover liggen de andere scholen.

4. Planvorming

Om de bouw van de school mogelijk te maken en het herstel en behoud van de gracht te waarborgen, moet het vigerende bestemmingsplan worden herzien.

Deze herziening kan niet alleen de betreffende terreinen omvatten. Door de veranderde bestemmingen, veranderen ook de indelingsmogelijkheden van de omringende blokken. Op bijgaande schets is een mogelijke indeling weergegeven. Het blijkt, dat de minimale aantallen te bouwen woningen in principe niet veranderd behoeven te worden, ondanks de verkleining van de oppervlakte van de blokken. Op deze wijze zou het minimum echter tegelijk maximum zijn. Het is daarom reëel de minimum-cijfers enigszins te verlagen, zodat een geringe verdunning mogelijk is, als de financieel-economische aspecten zulks toelaten. In het andere geval is de aangegeven indelingsmogelijkheid echter ook aanvaardbaar.

Verkleining van de oppervlakte van de beide aangrenzende blokken met de bestemming "Woondoeleinden 2" vindt niet alleen plaats, door de school en de waterpartij, maar ook doordat de aangrenzende verkeersruimte een groter oppervlak moet innemen. Dit houdt verband met het feit, dat er aanvullende parkeerruimte nodig is voor het onderwijzend personeel en afhalers, terwijl een aangepaste straatprofilering nodig is bij de schooltoegang. Daarom dient de toegang niet gesitueerd te worden aan de Gierelaar, de doorgaande route door de tweede fase, maar aan het nieuwe ontsluitingsstraatje.

5. Juridische aspecten

De bestemmingsvoorschriften van het plan blijven vrijwel onveranderd van kracht. De enige wijziging in de bestemmingsbepalingen betreft een verandering van de voorgeschreven goothoogte in Woondoeleinden 2. In de vigerende bepalingen bedraagt deze minimaal 4,5 m.. Nu alom een kleiner bouwvolume aanvaardbaar, ja zelfs gewenst is, in verband met het beperken van de bouwsom en het feit, dat de kleinere huishoudens meer aandacht krijgen, is deze maat te groot. Hij is verlaagd tot 3 m..

Toegevoegd zijn de artikelen 8.a. en 8.b. met de bestemmingsbepalingen voor "Openbare en/of bijzondere doeleinden, klasse 3" (Obg 3) en "Waterloop met cultuurhistorische waarde" (Wc). In deze artikelen is de zg. "toverformule" met bijbehorende procedureregeling ingebouwd, nu deze niet als algemene bepaling in het plan zijn opgenomen. De strafbepaling van het plan is, in verband met de nieuwe bestemmingen, veranderd in dier voege, dat nu een opsomming van de betreffende bepalingen is gegeven.

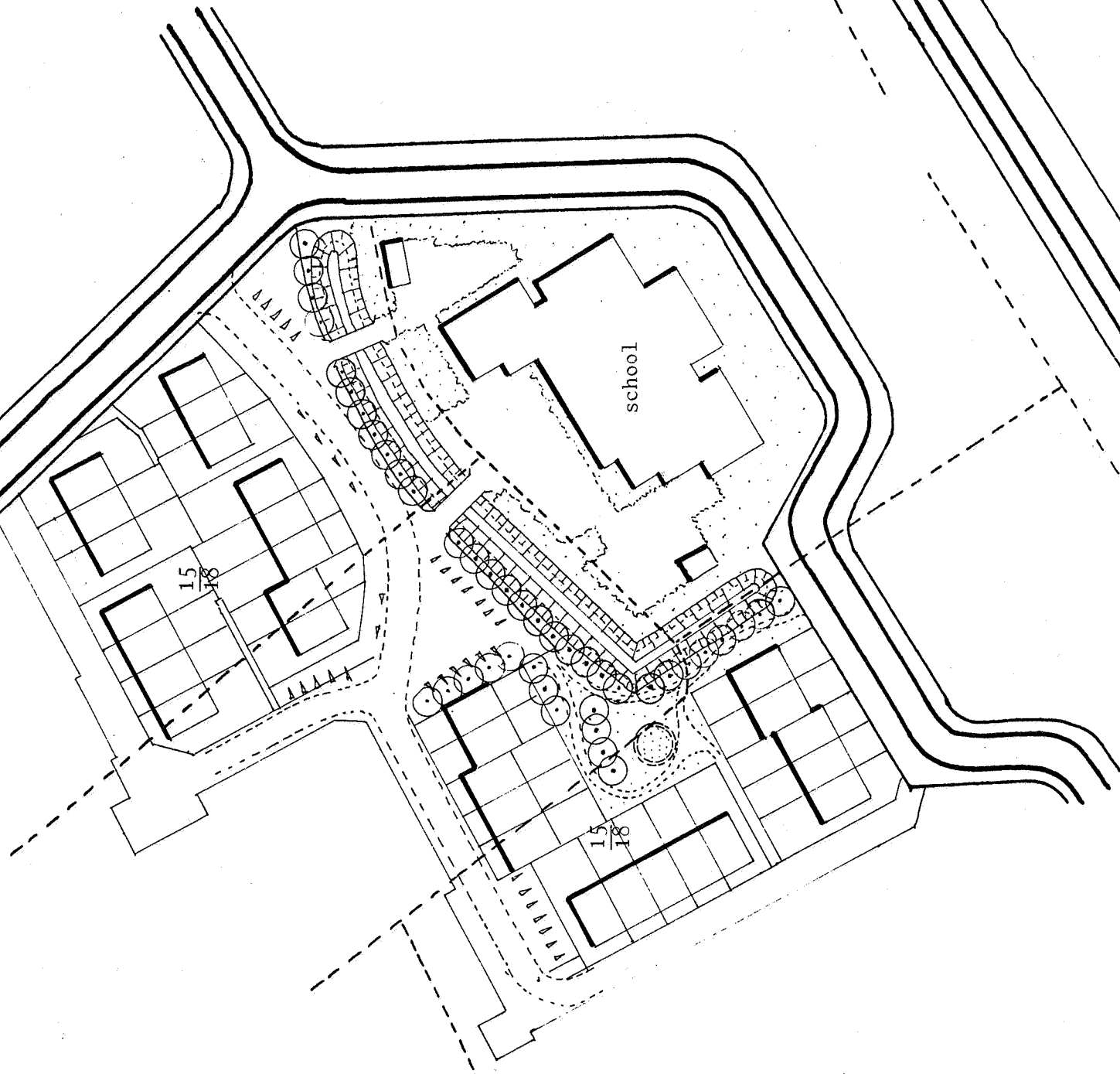
VERKLARING

▬ bebouwing

▬ waterpartij

▬ groen- en speelvoorziening

— parkeren



GEMEENTE WOUW

OPRICHTING BASISCHOOL

SCHETS VERKAVELING EN INRICHTING

schaal 1:1000

september 1983

ADVIESBUREAU IR. J. J. CUIJPERS

Rosmalen

Toelichting behorende bij het bestemmingsplan "Omganck",
gelegen in de gemeente Wouw. Plankaart: 14 WOU 7610 d.d.
20-8-1976.

Inleiding:

Bij Raadsbesluit d.d. 2 april 1971 werd reeds verklaard, dat een bestemmingsplan werd voorbereid voor het gebied, gelegen tussen het bestemmingsplan "Martel" en de Bulkstraat. Het plangebied wordt begrensd door de Molensingel, de doorgetrokken Omgang en de Bulkstraat.

Het nieuwe plan, Omganck genaamd, is als woongebied nodig, aangezien elders geen voldoende bouwgrond meer ter beschikking is voor uitbreiding van de bestaande woningvoorraad.

Tijdens de ontwerpfasen van het plan, bleek in de behoefte aan een sportal annex instructiebad te kunnen worden voldaan door de bouw van een sporthal, als eerste aanzet.

Dit object zou gunstig gelegen zijn in het nieuwe plangebied, gelegen aan de Molensingel en in de richting nabijheid van het scholencomplex in de Martel.

Het plangebied past in het ontwerp-struktuurplan van de gemeente, zoals is vastgesteld. Door grondverwerving ten behoeve van het plangebied Martel, zijn in het onderhavige plangebied reeds bijna alle gronden eigendom van de gemeente.

De struktuursamenhang met het overige deel van de kom Wouw is af te lezen uit het kaartdetail 1 : 10.000 op de plankaart.

De aangelegde Molensingel is als hoofdontsluitingsweg van het plangebied aangehouden. De Bulkstraat is gehandhaafd als ontsluitingsweg voor het agrarisch gebied ten zuidoosten van de kom Wouw.

Enkel fiets- en voetpadverbindingen zijn op de Bulkstraat aangesloten. Het plangebied is, uitgezonderd een incidentele woning, in de zuidoosthoek van het plan vrij van bestaande bebouwing.

Inpassing van de komstruktuur.

Voor een nadere verantwoording van de plaatskeuze van het plangebied in samenhang met de totale struktuur van de kom Wouw, mag hier verwezen worden naar de toelichting op het struktuurplanontwerp en in het bijzonder naar hoofdstuk x van die toelichting.

De blz. 24 t/m 25 met afbeeldingen zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

Beschrijving van het plan.

Naar aanleiding van nader overleg is het plangebied zodanig opgebouwd dat naar de Bulkstraat toe de woningdichtheid zich verdund. Het planontwerp voorziet niet in een strak gedetailleerde plankaart. De planindeling wordt bepaald door de verkeersruimte met stroomfunctie, de welke de hoofdverkeersontsluiting om het plan vormt.

Ter aanvulling hierop is voorzien in een stelsel van erfwegen aangegeven als verkeersruimte met woonfunctie.

Het beloop van dit wegenstelsel is erop gericht dat binnen dit woongebied geen hoge rijsnelheden verantwoord zijn, terwijl door het onderscheid in stroom- en woonfunctie het rijgedrag verdergaand beïnvloed kan worden, door het karakter van de aan te leggen verhardingen mede hierop af te stemmen.

De woonbebouwing is onderscheiden in een drietal categoriën waarbij geen strakke detaillering op de plankaart is aangegeven. Op de bijgevoegde schets is een mogelijke invulling van de woonbestemmingen aangegeven (zie 14 WOU 766). De gegeven voorschriften echter laten diverse variaties aan verkaveling mogelijk.

Als bebouwingsrichting van het plan is gekozen voor een evenwijdigheid van de bebouwing aan de Bulkstraat, terwijl nabij de Omgang een overgang in bebouwingsrichting is aangebracht evenwijdig aan de Molensingel.

Hierdoor hebben de uitmondende wegen op de Molensingel verantwoorde inzichtshoeken verkregen.

Zoals reeds vermeld hebben de Kloosterstraat en de Omgang geen aansluiting verkregen op de Bulkstraat, teneinde deze Bulkstraat het karakter te laten behouden van agrarische ontsluitingsweg. De Kloosterstraat is dan ook voor een gedeelte op het bestaande tracé in het plan gehandhaafd en opgenomen in de verkeersruimte met stroomfunctie.

Ter plaatse waar de Omgang op de Molensingel uitmondt, is het oorspronkelijk beloop van de Molensingel gewijzigd, waardoor deze een minder gestrekt verloop zal verkrijgen.

Nu is voorzien in een pleinvormige ruimte middels welke ruimte het plangebied is ontsloten.

De woonbebouwing is in dit ontwerp ook georiënteerd op de Molensingel, zodat deze het karakter van de bewoonde straat kan verkrijgen. Door een gewijzigd tracé naar het noorden van de Molensingel is dit karakter ook daar aan deze singel te verlenen.

Zoals in de inleiding reeds vermeld is binnen het plangebied ruimte gereserveerd voor een sporthal-zwembad combinatie, waarvan de sporthal reeds is gerealiseerd. Rondom dit complex is binnen het plan een groen marge aangehouden. In aansluiting op deze marge is een geleedende groenstructuur aangebracht waardoor er een op de schoolvoorzieningen, gelegen in het B.P. Martel, gericht padenstelsel is ontstaan.

In samenhang met deze loopvoorzieningen, is tevens ruimte gecreëerd voor speelvoorzieningen in de buurt.

Behoudens een klein extra speelterrein in een der woondoel-einden zullen ook de erfstraten een speeldomein voor jong en oud kunnen zijn.

Ten noorden van de sporthal is aan de Molensingel voorts voorzien in een huisvestigingsmogelijkheid voor de Savelsbergstichting, zorgdragend voor geestelijk en/of lichamelijk gehandicapten, die niet geïsoleerd van de gemeenschap, een gezinsvervangende huisvesting geboden krijgen.

Binnen deze bestemming wordt enkel gelegenheid gegeven tot wonen in gezamenlijkheid.

De ongeveer 30 bewoners werken waar mogelijk elders.

Woningbouw.

De capaciteit van het plan is bepaald aan de gegeven margé's binnen de voorschriften.

Hierdoor is een exacte capaciteitsbepaling niet mogelijk en is sprake van een minimum en een maximum capaciteit.

Deze zijn hieronder weergegeven.

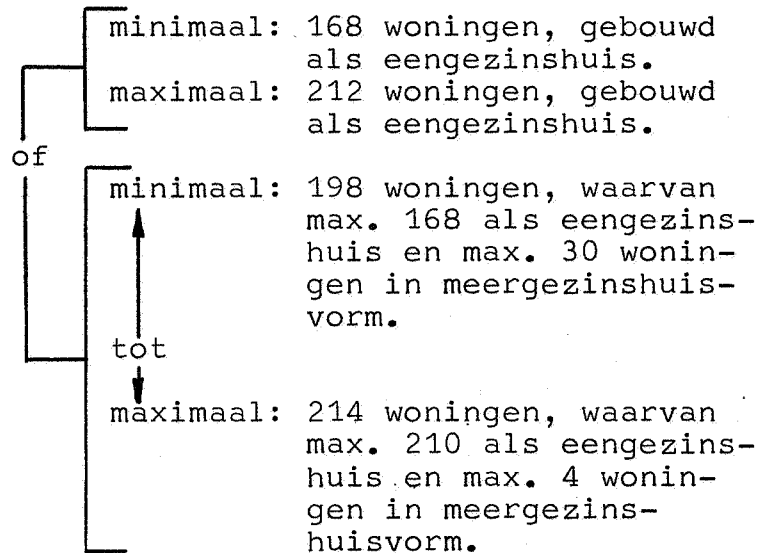
Woondoeleinden 1.

bungalows - vrijstaande woningen -
twee woningen onder één kap.

minimaal: geen voorwaarden.
maximaal: 17 bungalows +
94 overige woningen.

Woondoeleinden 2.

aaneengebouwde woningen, in blok-
ken van 3 tot max. 9 woningen -
kleine meergezinshuizen, bevat-
tende max. 4 woningen.



Woondoeleinden 3.

aaneengebouwde woningen, in een
bloklengte van 3 tot maximaal 9
woningen - één kleiner meerge-
zinshuis, bevattende max. 10
woningen:

minimaal: 17 woningen, gebouwd
als eengezinshuis.
maximaal: -24 woningen, gebouwd
als eengezinshuis, of:
-27 woningen, waarvan
17 als eengezinshuis
en 10 woningen in meer-
gezinshuisvorm.

De totale capaciteit heeft derhalve een mogelijkheid tot variatie van 296 woningen tot 352 woningen, uitgaande van de veronderstelling dat de bestemming "Woondoeleinden 1" maximaal wordt benut.

Binnen de bestemming "Woondoeleinden 2" zijn, bij een bebouwing met eengezinshuizen, minimaal 168 en maximaal 212 woningen toelaatbaar gelaten.

Daar binnen een woonomgeving echter ook de bouw van zeer kleine

meergezinshuizen zeer wel mogelijk wordt geacht, vooral wanneer deze qua uiterlijk en massa overeenstemmen met de normale eengezinshuizen, is binnen deze bestemming de bouw van een beperkt aantal woningen in meergezinshuisvorm mogelijk gehouden (max. 30 stuks).

Hierdoor kan tegemoet worden gekomen aan de vraag naar kleinere woonruimte voor één- en tweepersoons huishoudens, zoals bejaarden en alleenstaanden, in deze specifieke bouwvorm. Bij een realisering van deze meergezinshuizen wordt de eerder genoemde max. capaciteit voor deze bestemming niet goed realiseerbaar geacht, dit vanwege het gewenste oppervlak van de groenvoorzieningen/gemeenschappelijke tuin t.b.v. een meergezinshuis, alsmede de daarbij behorende ontsluitings- en parkeervoorzieningen. In het overzicht voor de bestemming "Woondoeleinden 2" is een overzicht gegeven van de verschillende capaciteitsmogelijkheden binnen deze bestemming.

Binnen de bestemming "Woondoeleinden 3" zijn bij een bebouwing met eengezinshuizen maximaal 24 woningen toelaatbaar gehouden. Ook hier is de bouw van een meergezinshuis voor mogelijk gehouden; zij het in wat grotere vorm.

Gedacht wordt aan max. 10 woningen voor bejaarden, alleenstaanden en kleine gezinnen e.d.

Hiervoor mag het max. aantal te bouwen woningen worden vergroot tot 27.

De voorschriften m.b.t. dit meergezinshuis laten hier slechts die bouwvorm en situering toe, waardoor een duidelijke wandvorming (max. 3 bouwlagen) zal ontstaan langs de Molensingel en het plein Molensingel-Omgang.

Woningsectoren.

De onderscheiden woonbestemmingen zijn niet eenduidig te typeren naar financieringswijze zoals woningwet-premiehuur/koop en vrije sector.

Binnen de bestemming woondoeleinden 1 is rekening gehouden met de vrije sector en de premiekoopwoningen.

In de overige bestemmingen is naast de woningwetbouw evenzeer de bouw via een andere financieringswijze zeer wel mogelijk.

Door de meer globale opzet van het plan, is het mogelijk adequaat in te spelen op wenselijke bouwvormen, alsook op wenselijke financieringswijze

De wenselijk geachte differrentie is binnen het plan te realiseren.

woningwet/premiehuur: 45%.

premiekoop: 35%.

vrije sector: 20%.

Mocht de toekomstige behoefte van deze verwachting afwijken dan is door de flexibele opzet van het plan een adequate oplossing mogelijk.

Fasering.

De fasering van het plan hangt samen met de restcapaciteit elders in de kom Wouw en de voor deze kern verantwoord geachte groeisnelheid.

Ten behoeve van het ontwerpstructuurplan is naar de groeitendenzen van de gemeente en de daarin voorkomende kernen een onderzoek ingesteld, terwijl daarnaast door het Kollege van Burgemeester en Wethouders een beleidsnota is opgesteld, waarbij rekening is gehouden met de inzichten van de hogere overheden.

In 1950 bedroeg het aantal inwoners in de gemeente 5918 inwoners in 1960: 6204 inwoners en in 1971: 7222 inwoners.

De groei is het sterkst tot uitdrukking gekomen in de kern Wouw. In de periode 1947-1960 zag de kern Wouw zijn inwonertal met gemiddeld 1,6% per jaar toenemen, terwijl deze groei in de periode 1960-1972 nog 38,9% was van de gemeentelijke bevolking in de kern Wouw woonachtig, in 1960 en 1972 was dit opgelopen tot resp. 42,9% en 51,4%.

Uit een analyse van de componenten geboorte- en migratieoverschot is gebleken, dat de bevolkingsgroei van de gemeente Wouw overwegend toegeschreven moet worden aan de geboorteoverschotten.

Pas in de laatste jaren kwam enige extra groei tot stand in de vorm van een bescheiden vestigingsoverschot.

Middels een extra populatie-prognose en een natuurlijke aanwasprognose is gebleken, dat beide uitkomsten vrij goed overeengekomen.

Het gemiddelde van beide prognoses is voor de verdere berekeningen als uitgangspunt genomen, hetgeen in onderstaande gegevens is weergegeven.

Gemeente totaal:	1-1-1985:	8.300 inwoners
	1-1-2000:	9.700 inwoners
waarvan in het gebied		
van de kern Wouw:	1-1-1985:	4.590 inwoners
	1-1-2000:	5.750 inwoners

In 1972 was de gemiddelde woningbezetting in de kern Wouw 3,2 bij een woningvoorraad van 1005 woningen, hetgeen per 1-1-1976 gestegen was tot 1116.

Rekening houdend met de aanwezigheid van gestichtsbevolking, de woningbehoefte inclusief een reserve en een gezonde vervangingsbehoefte, is voor de periode 1972-1984 het aantal te bouwen woningen berekend op 510, hetgeen neerkomt op een woningbouwprogramma van 42,5 woning per jaar.

Aangezien de boevengenoemde restkapaciteit nog niet direkt benutbaar is, gelet op de afronding van de juridische maatregelen, is deze restkapaciteit te voegen bij de capaciteit van het plangebied Omganck.

De capaciteit van het onderhavige plan omvat gemiddeld 324 woningen; vermeerderd met de restkapaciteit is dan rekening te houden met een toekomstige uitbreiding met 354 woningen. Bij een bouwbehoefte van 42 woningen per jaar is dan een marge aanwezig voor een periode van bijna 8,5 jaar.

Onderkend moet worden dat door de stagnatie van het plan een relatieve achterstand is ontstaan in het voldoen aan de woningbehoefte.

Derhalve wordt in deze beschouwing er vanuit gegaan dat als startfase voor het plan Omganck de datum van 1-1-1976 reëel is.

De totale bouw is dan te verantwoorden tot 1 april 1984. Om een te snelle groei van het plan te voorkomen is een facering in het plan aangebracht en wel voor het gebied ten westen van de doorgetrokken Kloosterstraat.

Binnen dit plandeel is een capaciteit realiseerbaar variërend van 93 tot 130 woningen - gemiddeld 111 woningen; dit betekent een bouwcapaciteit voor ruim 2,5 jaar.

Per 1-10-1981 mag dan de eerste woning in de tweede fase betrokken worden.

Rekening houdend met de voorbereiding van de bouw en bouwrijp-maken is de afgifte datum voor de bouwvergunning, te stellen op uiterlijk 1-4-1981.

Indien rekening wordt gehouden met het feit dat in de geraamde woningbehoefte per jaar een 6-tal woningen begrepen zijn ter vervanging van gesaneerde woningbouw, dan is de start datum van de 2e. fase te verschuiven naar 1-10-1981.

Aangezien het niet te verwachten is dat alle vervangende woningbouw een nieuwe bouwplaats (i.c.q. de Omganck) zal vergen, doch zeker voor een deel ter plaatse vervangen kan worden. Derhalve is in de voorschriften als datum voor de 2e. fase opgenomen 1-10-1981.

Aangezien alle gronden eigendom van de gemeente zijn is gebruik gemaakt van een zone grens op de kaart - aansluitend op artikel 13 lid 2 W.R.O.

Overige planbemerkingen.

De realisatie van het plan vergt van het gemeentelijk beleid een nauwlettend inpassen van de bouwbehoefte in het plan, waarbij de uiteindelijke realisering van woningbouw en het micro-milieu de uiteindelijke belevingswaarde zal bepalen. Er zal ook een intenser overleg met de betrokken bouwers dienen plaats te vinden, teneinde de intentie van het plan kenbaar te maken aan betrokkenen. Een grotere betrokkenheid kan uit dit overleg resulteren en een positieve bijdrage vormen tijdens de realisatie.

Bijzondere aandacht is daarbij te schenken aan de inrichting van erfmilieu, alwaar het spelen, doch ook de bereikbaarheid voor het verkeer, alsmede het parkeren tot een zo'n verantwoorde mogelijke oplossing gebracht moet worden.

Op de plankaart zijn op enkele plaatsen ruimten nader aangeduid ten behoeve van het openbare parkeren, zoals de verkavelingsschets toont is het voorts de intentie dat zoveel mogelijk een oplossing gezocht wordt voor het parkeren op eigen terrein, waarbij dit eigen terrein een overgangsruijnte kan zijn tussen het privé-buiten en openbaar-buiten.

Dit laatste kan ondersteund worden door inrichting en aard van de aan te brengen verhardingen.

Waar de plankaart nu minder nauwgezette indicaties geeft omtrent de toe te laten bebouwing, zijn de voorschriften van het plan uitvoeriger in hun richtlijnen.

Een variatie in mogelijkheden is daarbij mogelijk gehouden.

De bebouwde omgeving wordt derhalve pas definitief bij het opstellen van de onderscheiden bouwplannen, waardoor het voor de toekomstige bewoners meer mogelijk wordt hun eigen woonomgeving mede te gaan bepalen en vormgeven.

Het resultaat is daarbij afhankelijk van ieders inbreng en verantwoordelijkheid.

Exploitatie verantwoording.

Voor een verantwoording van de economische haalbaarheid van het plan mag hier verwezen worden naar de bijgevoegde stukken dien aangaande.

Vooroverleg.

Een voorgaand ontwerp is in overleg behandeld door de Provinciale Planologische Commissie d.d. 9 september 1975. Resultaat

hiervan is een heroriëntatie van het ontwerp tot de onderhavige opzet.

Een van de belangrijkste studiepunten daarbij was de functie-aard en beloop van de deels reeds gerealiseerde Molensingel. In nader overleg is een aangepast tracé, minder gestrekt, meer betrokken bij de langs gelegen woonbebouwing voorgesteld, waarbij het reeds gerealiseerde deel gehandhaafd kan blijven. De interne wegenstructuur van de woonbuurt heeft nu een meer doorgaand beloop verkregen, waarbij de verkeerssnelheid door korte rechtstanden teruggedrongen blijft.

Door een opzet waarbij een grotere functie vermenging, woonvormen en woningtypen mogelijk wordt, is het ontstaan van een bij een dorpskarakter passender woonmilieu mogelijk.

In tegenstelling tot de Commissie is het gemeentebestuur van mening dat de gehele Bulkerstraat buiten het woongebied gelaten moet worden, waarbij aan deze weg louter het karakter van landbouwweg gelaten moet worden.

Een nadere vergelijking tussen het onderhavige plan en het voorgaande is niet mogelijk door de geheel gewijzigde opzet. Daarom is tussentijds contact onderhouden met de Provinciaal Planologische Dienst teneinde de wederzijdse intenties zo harmonieus mogelijk op elkaar te laten aansluiten.

Het onderhavige ontwerp-plan is eveneens in overleg gezonden aan Provinciale Planologische Commissie, welke in een schrijven van 25 maart 1977 nr. 76.6068.a. haar bemerkingen aan het gemeentebestuur kenbaar maakte. Het betrof hier een bezwaar van de Commissie tegen de mogelijkheid om tot flatbebouwing te kunnen overgaan in het plandeel dat aan het plein Molensingel-Omgang is gelegen, bestemming: WD.3, alsmede dit te kunnen doen middels een wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders.

- In het daarop volgend overleg met de Provinciale Planologische Dienst is de bedoeling van het gemeentebestuur, n.l. te komen tot flatbebouwing, verder verduidelijkt.

Het betreft hier de wens van het gemeentebestuur te komen tot de bouw van een kleinschalig, laag meergezinshuis, dat niet meer dan 10 woningen bevat.

De massa hiervan zou overeen moeten komen met die van de grotere eengezinshuizen welke ook binnen deze bestemming gebouwd kunnen worden.

Door het situeren van dit meergezinshuis aan de Molensingel en het plein Molensingel-Omgang, zou een hier gewenste wandvorming kunnen ontstaan in max. 3 bouwlagen.

Een en ander kon worden gevisualiseerd met een ontwerp voor bebouwing binnen dit plandeel.

Met bovengenoemde bedoelingen kon de P.P.D. in principe instemmen.

Derhalve is het ontwerp-plan hierop aangepast en is een dergelijk meergezinshuis positief binnen de bestemming WD.3 opgenomen.

- Eveneens is met positief resultaat overleg gevoerd omtrent de gewenste mogelijkheid tot het realiseren van een beperkt aantal zeer kleine meergezinshuizen binnen de bestemming WD.3 (gesloten bebouwing, min.3-max. 9 woningen aaneen). De massa en het karakter van deze meergezinshuizen zouden moeten overeenstemmen met die van de eengezinshuizen (1 à 1½ bouwlaag tot 2 à 2½ bouwlaag, smal tot breed, kleine tot grote inhoud)

Derhalve is binnen de bestemming WD.2 de bouw van deze kleine meergezinshuizen mogelijk gemaakt. Beperkingen zijn hier opgenomen voor wat betreft afmetingen en aantallen, zoals:

- max. 2 bouwlagen; max. 4 woningen per meergezinshuis; max. inhoud woning 250 m³.
- max. 30 woningen in deze bouwvorm; per kleinere vlek niet meer dan 1 meergezinshuis; overigens max. 2 meergezins-huizen per vlek.

Breda, augustus 1977.

De kern Wouw.

De uitbreiding van de kern Wouw wordt door diverse factoren bepaald. Bij realisering van de Zoomweg is het raadzaam een ruime marge aan te houden tussen het woongebied en de Rijksweg teneinde binnen het woongebied de lawaaihinder tengevolge van het rijkswegverkeer zo minimaal mogelijk te houden.

De huidige begrenzing van het woongebied is bepaald door de Beeklaan, nagenoeg evenwijdig aan het Zoomwegtracé, met een afstand tot de as van + 250 m. - 300 m.

Deze afstand ware reeds onbebouwd te laten.

Bovendien is bebouwing ten westen van de Beeklaan te ontraden uit overwegingen van landschappelijke aard en de plaatselijke grondgesteldheid (laag en nat).

Derhalve is uitbreiding naar het westen niet verantwoord.

Ten zuiden van de kern komt een gebied tussen de Bergse baan en de Plantagebaan voor woonbebouwing in aanmerking, waarbij eenzelfde afstand is aan te houden tot het Zoomwegtracé.

In dit gebied is een fraai gerestaureerde molen gelegen. (monument). Zoals in hoofdstuk IX reeds vermeld, is het gemeentebestuur van mening, dat bovendien een open ruimte gehandhaafd dient te blijven tussen de woonbebouwing en de spoorlijn. Het gebied rondom de molen, begrensd door de Akkerstraat in het westen, sluit direkt aan bij de kern met de daarin voorkomende voorzieningen en is daardoor uitermate als woongebied geschikt.

Bovenstaande ruimtelijke overwegingen beperken evenwel de omvang, temeer waar in hoofdstuk VIII de wenselijke kortsluiting tussen de Bergse baan - Molensingel/Plantagebaan hierop mede van invloed zal zijn.

Naar het oosten toe wordt de uitgroei van de kern bepaald door inzichten van de hogere overheid, zoals deze in het streekplan West-Brabant zijn weergegeven.

Tussen de kern Wouw en Rijksweg 17 dient een groene scheidingszone aangehouden te worden, teneinde de Brabantse stedenrug ruimtelijk te geleiden.

Aan de oostzijde is het bestemmingsplan Martel nagenoeg gerealiseerd.

Bij de grondverwerving van dit plandeel zijn meerdere gronden ten oosten van de Molensingel eigendom van de gemeente geworden.

Op afbeelding 6 is van deze eigendomsverhoudingen een beeld gegeven. Economische overwegingen (rente-verlies) geven aanleiding deze eigendommen basis te laten zijn voor een nieuw plangebied.

De uiterste begrenzing zal dan kunnen zijn de daargelegen Bulkstraat en een waterloop tussen de Bulkstraat en de Roosendaalsebaan.

Ten noorden van de kom is een gaaf agrarisch grootschalig verkaveld gebied gelegen, dat bij voorbaat zo lang mogelijk intact gelaten zou moeten worden.

De benodigde terreinen voor de woningbouw zullen derhalve in eerste instantie ten zuiden en ten oosten van de huidige kern gevonden moeten worden.

Op afbeelding 6 is de bestaande toestand van de kernbebouwing met zijn plein- en parkruimten aangegeven. Voorts laat de afbeelding zien welke gronden eigendom van de gemeente zijn, welke eenvoudig en welke noodzakelijk te verwerven zijn, teneinde een afgerond plandeel te kunnen realiseren. (b.p. omganck). Afbeelding 7 toont de omvang van de grotere gebiedseenheden, zodat inzicht verkregen wordt in de mogelijkheden.

Voor de kern Wouw is tot het jaar 2000 maximaal 45,3 ha. woon- gebied nodig, naast de gronden, gereserveerd voor de bedrijfsdoeleinden.

Als toekomstige woongebieden zijn in eerste instantie die gronden aangewezen, die gezien de algemene beschouwing daarvoor in aanmerking komen en die tevens voor een groot deel reeds eigendom van de gemeente zijn.

Dit betekent een eerste uitbreiding ten oosten van de Molensingel, waarbij de Bulkstraat een natuurlijke begrenzing vormt. Een waterloop tussen Bulkstraat en de Roosendaalsebaan bepaalt dit gebied nader in uiterste omvang.

Ook het gebied rondom de Molen is als toekomstig woongebied aangewezen, gunstig gelegen ten opzichte van de kern zelf. (zie afbeelding 8).

Het beschikbare oppervlak bedraagt dan + 46 ha., hetgeen afhankelijk van de definitief te bepalen bebouwingsdichtheden tot het jaar 2000 zeker voldoende is. Buiten deze gebieden behoudt de kern Wouw overigens nog marge voor een verdere groei. Deze zal na realisering van de Zoomweg dan vooral in noordelijke richting gevonden kunnen worden.

Indien de aanleg van de Zoomweg geen doorgang zal vinden, is wellicht in de zuidwesthoek van de kern nog enige marge mogelijk.

Fasering.

Op afbeelding 8 is tevens een indicatie van de mogelijke fasering aangegeven.

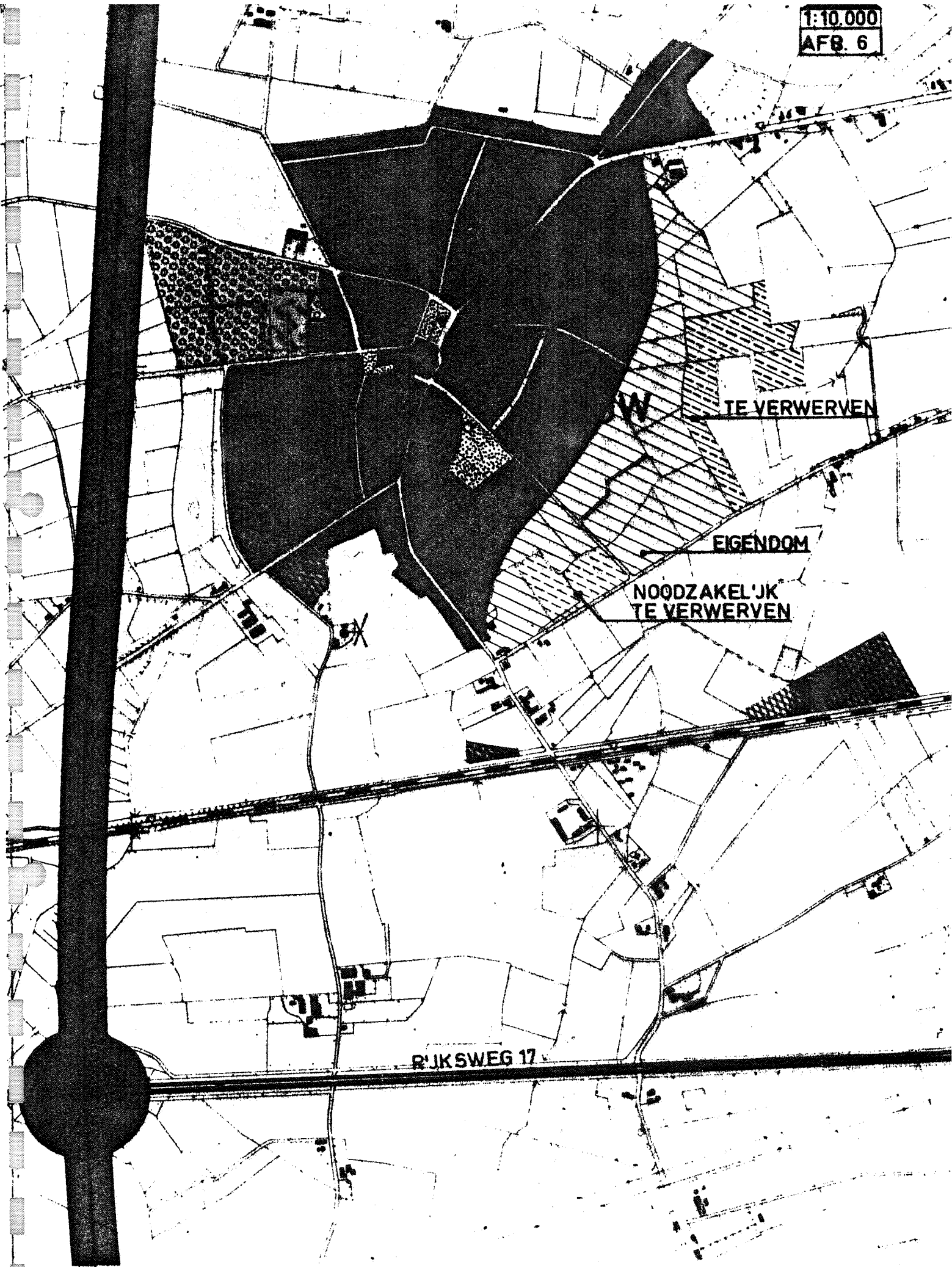
De fasering van de afzonderlijke woonbuurten is mede van invloed op een realisering van structurele gewenste wegen, zoals de Molensingel.

De fase 1 geeft een garantie, dat de Molensingel zoals deze in het bestemmingsplan Martel is vastgesteld, economisch realiseerbaar wordt op een dusdanig tijdstip dat de verkeersdruk uit de kom zelf vermindering behoeft.

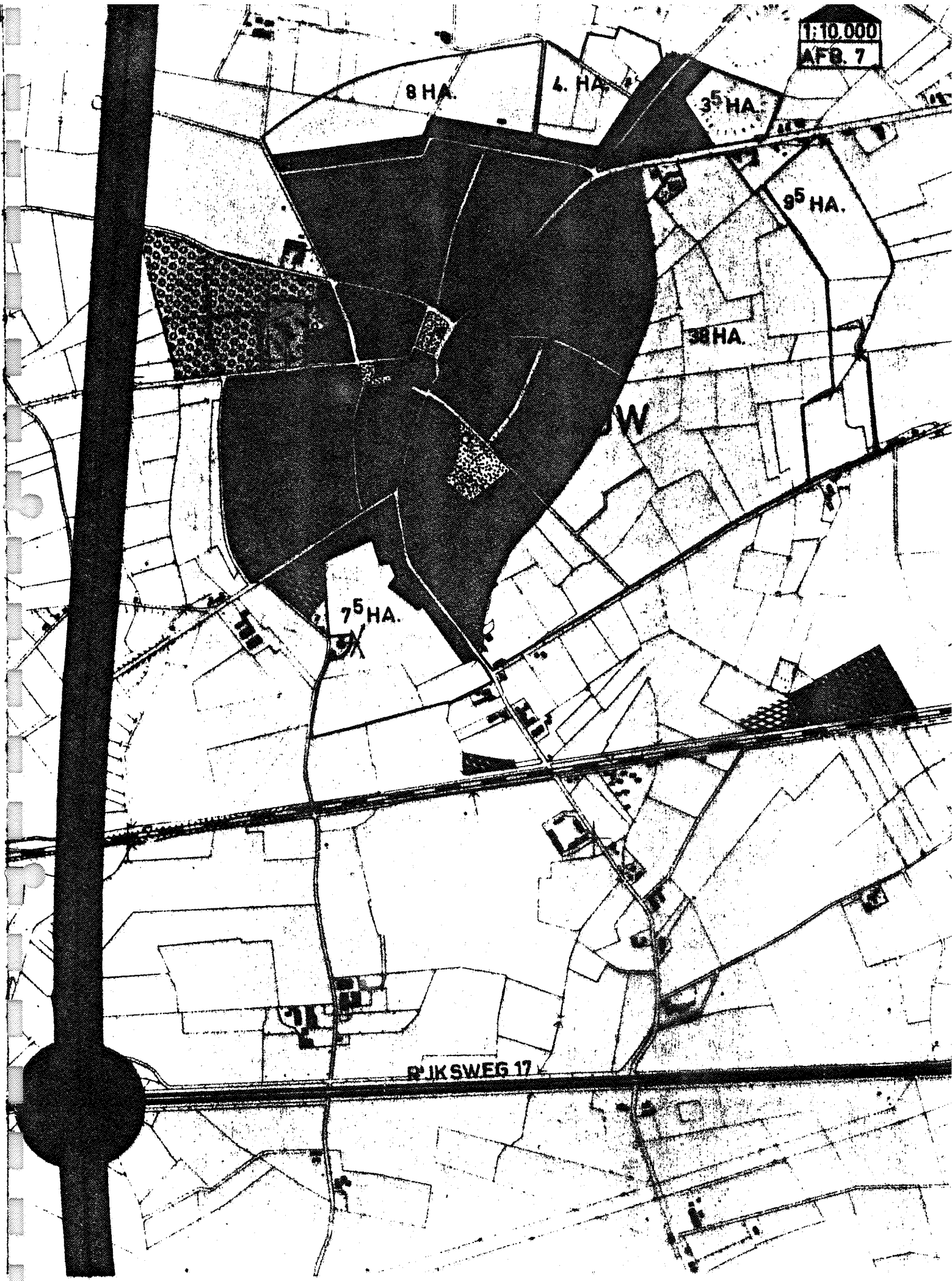
De fase 2 tussen de Molensingel en de Bulkstraat maakt het voorts mogelijk de Molensingel te herkonstrueren, gericht op de Roosendaalsebaan.

De verbinding tussen de Bergsebaan en Plantagebaan zal qua realisering een grotere inspanning van de gemeente vergen.

1:10.000
AFB. 6

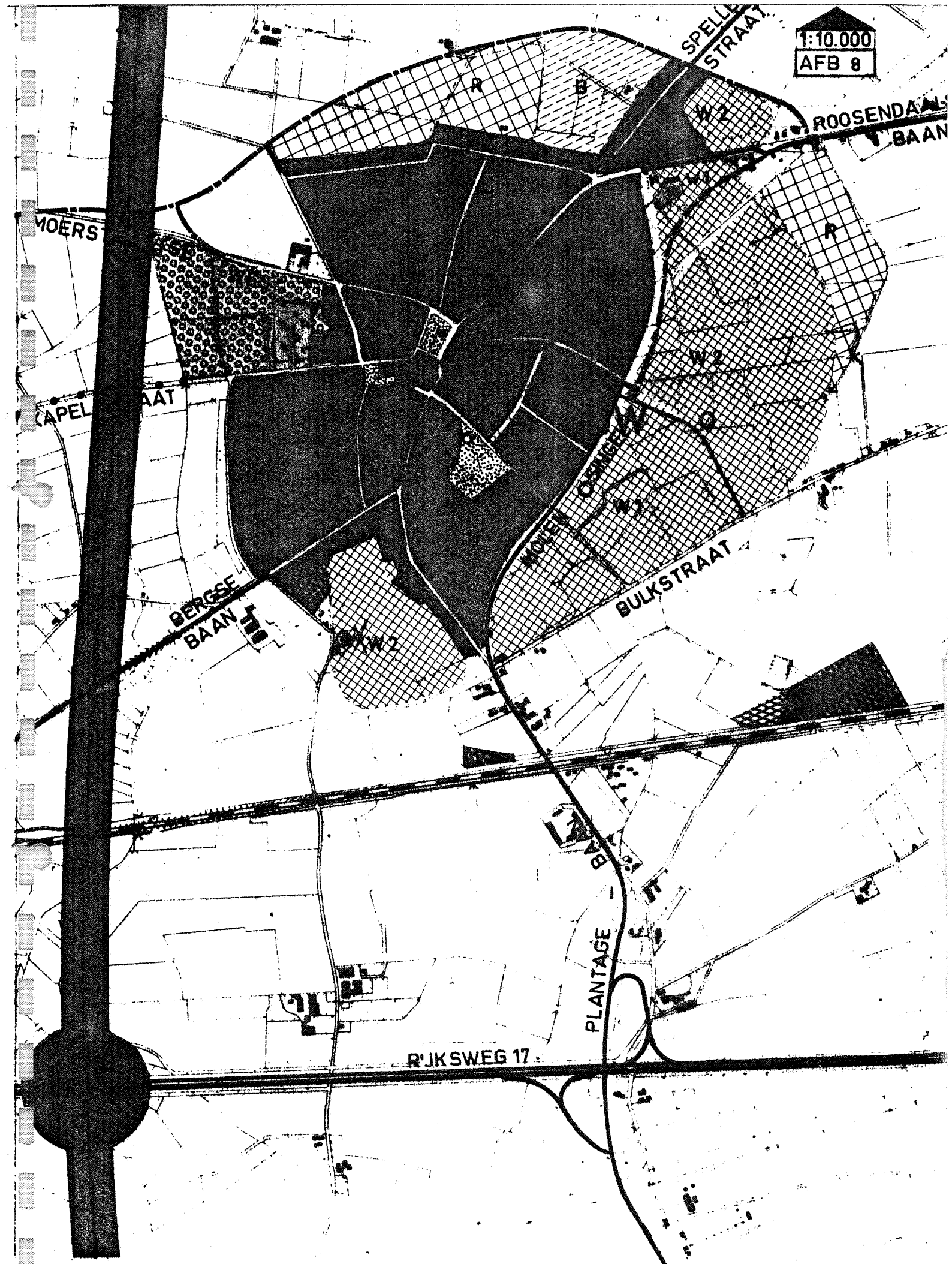


BESTAANDE TOESTAND EIGENDOMSVERHOUDINGEN GEMEENTE 1974 KERN WOUW
BURO VOOR ARCHITEKTUUR EN STEDEBOUW ir. J.J. MARGRY b.v.



OMVANG GEBIEDSEENHEDEN KERN WOUW

BURO VOOR ARCHITEKTUUR EN STEDEBOUW ir. J.J. MARGRY b.i



STRUKTUUR-WEGEN-WOON EN WERKGEBIEDEN; FASERING KERN WOUD

BURO VOOR ARCHITEKTUUR EN STEDEBOUW ir. J.J. MARGRY b.i.

GEMEENTE WOUW

BESTEMMINGSPLAN "OMGANCK II^e FASE (EERSTE PARTIELE HERZIENING)

RUIMTELIJKE VORMGEVING

een studie naar de bebouwings- en inrichtingsmogelijkheden in
de wijk Omganck, op basis van het bestemmingsplan "Omganck"

mei 1984 / aug. 1984

ADVIESBUREAU IR.J.J.CUIJPERS

Gemeente Wouw

Bestemmingsplan "Omganck", II^e fase (eerste partiële herziening)

RUIMTELIJKE VORMGEVING

Toelichting

1. Inleiding	3
2. Verkaveling	4
3. De openbare ruimte	7
4. Groenstructuur	9

Tekeningen

- Verkaveling
- Hiërarchie verkeersstructuur
- Principe profielen
- Openbare ruimte
- Vogelvluchttekening

I. INLEIDING

Het plangebied van het bestemmingsplan "Omganck" ligt ten oosten van de kern Wouw, aansluitend aan de bebouwing van een vorige uitbreidingsperiode, de "Martel". Het plan is vastgesteld op 1 december 1977 en goedgekeurd op 12 juli 1978 (Gnr. 238.208). Het voorzag in een uitbreiding van de woningvoorraad van de kern Wouw met maximaal ongeveer 350 woningen. De eerste fase omvatte het noordelijke deel van het plangebied, de tweede het zuidelijk deel.

Voordat met de uitvoering van de tweede fase werd begonnen, deed zich het probleem voor, dat er op korte termijn gezocht moest worden naar een lokatie voor de nieuwe Openbare Basisschool. Bovendien werd ontdekt, dat in het gebied restanten van een oud grachtencomplex aanwezig waren, die door het bestemmingsplan weggevaagd dreigden te worden. De kombinering van beide problemen leidde tot de oplossing. Op het door de gracht omgeven terrein werd de school geprojecteerd. Hiertoe behoorde uiteraard het bestemmingsplan te worden herzien, terwijl bovendien de aangrenzende woningbouw verschoven diende te worden. Het bestemmingsplan "Omganck, eerste partiële herziening" strekte daartoe.

De opbouw van het plan werd door deze herziening in zijn wezen niet aangetast. In de noordhoek, nabij de kruising van de Molensingel met de weg Omgang is een dichte, hoge bebouwing gerealiseerd. Naar buiten toe neemt de bebouwingsdichtheid af. Aan de Bulkstraat grenst open, lage bebouwing.

Het bestemmingsplan, dat vrij veel ruimte laat aan bebouwingsmogelijkheden, heeft daarmee samenhangend als nadeel, dat de toekomstige stedenbouwkundige uitleg tevoren weinig inzichtelijk is. Het plan is relatief abstrakt. Een overzicht van het toekomstig aanzien van de wijk, ontbreekt. De aspirant-bouwer heeft redelijk veel vrijheden met betrekking tot de bebouwingsmogelijkheden van zijn perceel, maar een handvat ontbreekt om de bebouwing onderling af te stemmen.

Daarom is door ons bureau een studie verricht naar de bebouwings- en inrichtingsmogelijkheden in de wijk, uitgaande van het nieuwe bestemmingsplan. Een en ander is neergelegd in bijgaande schetsen.

II. VERKAVELING

Uitgangspunt bij het opzetten van de verkaveling was de opzet in het centrale gebied de dichtere bebouwing te projekteren, dus de sociale woningbouw en de premiebouw, en in de randgebieden de open bebouwing, de vrije sektorbouw.

De wegenstructuur, zoals die vast lag in het bestemmingsplan, was vrij streng geordend in loodrechte hoeken of hoeken van 45° op de hoofdstructuur. De opneming van de oude gracht en de school in het nieuwe bestemmingsplan doorbrak dit stramien ter plaatse enigszins. Bovendien moesten de twee aangrenzende met woningen te bebouwen blokken naar buiten worden geschoven, zodat daar minder ruimte voor woningbouw ter beschikking kwam. De verkaveling is in principe geënt op de hoofdrichtingen in het plan en hetzij noord-zuid hetzij oost-west gericht. Een apart probleem vormde de hoekverdraaiing ten gevolge van de Molensingel. Het is gewenst de nieuwe woningen niet vanaf de Molensingel te ontsluiten maar uitsluitend via de interne wegenstructuur van het plan zelf. Anderzijds was het uit visueel oogpunt niet gewenst dat er woningen met de achterzijde naar de Molensingel gebouwd zouden worden. Een oplossing voor dit probleem is gevonden in de groepjes van drie à vier woningen die met de voorzijde naar de Molensingel geprojecteerd zijn, alwaar zij bereikbaar zijn vanaf het voetpad, maar waarvoor de parkeerruimte aan de zijkanten centraal geprojecteerd is. Zo heeft vrijwel de hele wijk een gelijk gericht orthogonaal verkavelingspatroon. Slechts het blokje van vijf woningen aan de hoek Molensingel/Gierelaar (gemarkt "A" op de verkavelingskaart) doorbreekt dit stramien, doordat het betreffende bouwperceel een rechte hoek maakt met de Molensingel, zodat deze richting meer voor de hand ligt als hoofdrichting voor de bebouwing. Ook is er, door deze richting te kiezen, een betere mogelijkheid opengehouden de percelen op de tegenoverliggende hoek Molensingel/Gierelaar (gemarkt "B" op de verkavelingskaart), die thans bestemd zijn voor vrije sektorbouw op zeer ruime kavels, in de toekomst via planherziening eventueel te bestemmen voor wat dichtere bebouwing, mocht zulks uit een oogpunt van exploitatie noodzakelijk blijken. Uit stedenbouwkundig oogpunt bestaan daartegen geen bezwaren.

Tenslotte is er nog de kwestie van de hoekoplossing Molensingel-Kromveld. De invulling van het blokje (gemarkt "C" op de verkavelingskaart) zou, net als de rest van het plan, op vrij traditionele manier kunnen plaatsvinden, zoals weergegeven op de verkavelingskaart en figuur 1.A. Daarbij is uitgegaan van de eengezinswoning met voor- en achtertuin als bebouwings-eenheid, waarbij "afwijkende" gebruiksvormen, zoals HAT-eenheden of bejaardenwoningen gevormd worden door een scheiding van de eenheid in het horizontale vlak. De eenheden zijn onderling gerangschikt in rijtjes van 3 en 5 aaneen. Deze oplossing is ongetwijfeld de meest simpele en komt het meest overeen met de structuur, die in de rest van de wijk is geprojecteerd. In de gegeven situatie geeft deze stedenbouwkundige opzet evenwel wellicht onvoldoende antwoord op de specifieke problemen van de lokatie. Het kruispunt Molensingel/Kromveld/Kloosterstraat is het ontmoetingspunt van diverse functies: sporthal, groenstructuur/scholen- en woonfunctie in grote dichtheid. Daarom is het gewenst op deze hoek ruimtelijk-stedenbouwkundig gezien de woonfunctie duidelijk te etaleren, zoniet op monumentale, dan toch wel op markerende wijze, mede doordat op dit punt de entree van de nieuwe wijk gestalte krijgt.

Op de meest eenvoudige wijze is het gewenste effect te bereiken door, in navolging van de tegenoverliggende sporthal, een hoek van 45° aan te brengen in de gevelwand van de bebouwing (figuur 1.B.). In de afgeschuinde woningen kunnen HAT-eenheden worden ingericht. Door met name het afgeschuinde gedeelte te verhogen wordt een enigszins markante bebouwingsvorm verkregen.

Een andere mogelijkheid is het kiezen voor een terugwijkende hoek, waardoor ervóór een pleinachtige ruimte ontstaat, die kan bijdragen aan het ontstaan van een specifiek karakter van de situatie (figuur 1.C.).

Problematisch is in dit geval de verdeling van de eigen buitenruimtes van de woningen. Deze is beperkt van omvang. Bovendien is het voor deze oplossing noodzakelijk, dat er een flink gedeelte wordt ingericht met HAT-eenheden. Het is de vraag of de behoefte aan deze eenheden in de toekomst een dergelijk bouwvolume zou rechtvaardigen. Essentieel voor deze oplossing is de inrichting van het voorterrein. Dit kan niet los gezien worden van de omringende ruimtes aan het kruispunt.

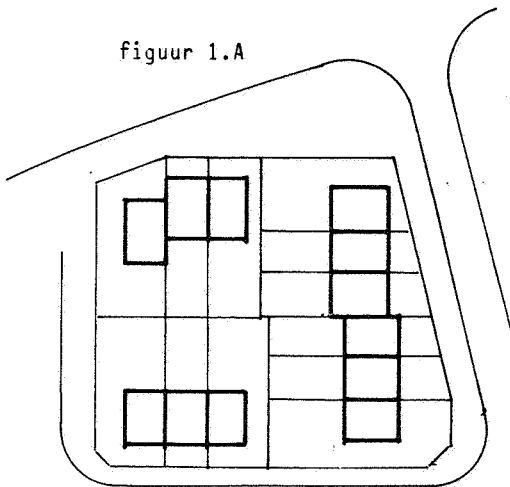
De vierde oplossing (figuur 1.D.) heeft ook een terugwijkende hoek.

Blijkens de nieuwste ontwikkelingen in de architectuur, begint men zich los te maken van de stringente toepassing van rechte wanden en rechte hoeken.

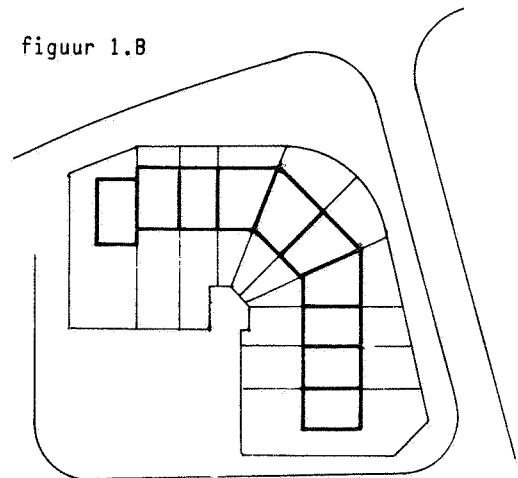
Al enige tijd zijn hoeken van 45° in zwang (zie ook figuur 1.B.), de laatste tijd komen ook gebogen lijnen op papier. Tot nu toe hebben dergelijke ontwerpen een "experimenteel" karakter en worden vooral gevonden in de utiliteitsbouw. In principe is een wat vrijere vormgeving ook in de gesubsidiëerde bouw mogelijk.

De gegeven mogelijke hoekoplossingen (figuur 1.A. t/m D.) bieden uiteraard geen uitputtende opsomming. Vele andere mogelijkheden zijn denkbaar. Een verantwoorde keuze kan echter niet op uitsluitend stedenbouwkundig/architectonische gronden worden gebaseerd. Ook de behoefte aan bepaalde woningtypen en de financieel economische aspecten dienen in de afweging betrokken te worden. Een nadere stedenbouwkundige uitwerking dient te zijner tijd in samenspraak met de opdrachtgever te worden vervaardigd.

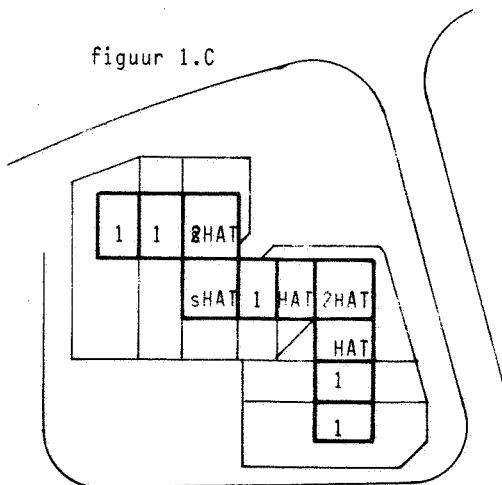
figuur 1.A



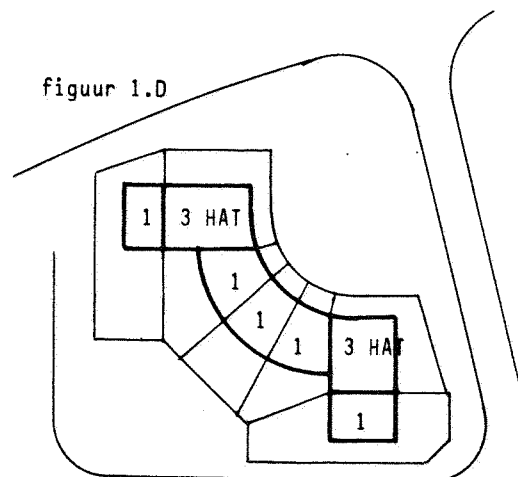
figuur 1.B



figuur 1.C



figuur 1.D



GEMEENTE WOUW BP OMGANCK II
SCHETS VERKAVELING



III. De openbare ruimte

De openbare ruimte in dit deel van het bestemmingsplan is beperkt van omvang. Het overgrote deel was geprojecteerd in de 1e fase.

De openbare ruimte zoals die in deze fase is geprojecteerd zal twee hoofdfuncties hebben:

1. openbaar groen, voornamelijk gelegen aan de zuidrand van het terrein, ter afscheiding van de nieuwe woonwijk van het buitengebied, alsmede langs de Molensingel;
2. verkeer, gedifferentieerd naar verkeersruimte met stroomfunctie, verkeersruimte met verblijfsfunctie en verkeersruimte met parkeerfunctie.

De wegenstructuur in het plangebied is grotendeels reeds vastgelegd in het eerste bestemmingsplan Omganck en bestaat uit een aantal slingers met hoeken van 90° en 45° op de hoofdrichting. Qua functie is er een duidelijke differentiatie te maken. Op de eerste plaats is er de buurt-verzamelstraat die als een lint door de hele buurt voert. Als zodanig is de weg Kromveld-Gierelaar aan te merken.

Op deze buurt-verzamelstraat sluiten de buurtstraten aan. De Bogert en de Braak zijn als zodanig aan te merken. Deze straten hebben het kenmerk dat ze een duidelijke woonfunctie hebben en dat de stroomfunctie er op de tweede plaats komt. Het is zeer gewenst deze differentiatie tot uitdrukking te brengen in de straatprofielen. Niet alleen is dit gewenst uit oogpunt van verkeersveiligheid, maar ook voor de oriëntatie in de nieuwe wijk zou het een belangrijk gegeven zijn. Op de bijlage zijn voorstellen voor de profilering gedaan. Een belangrijke plaats in dit plan nemen de aangestraatte rabats in die zowel een parkeerfunctie als een voetgangersfunctie kunnen vervullen.

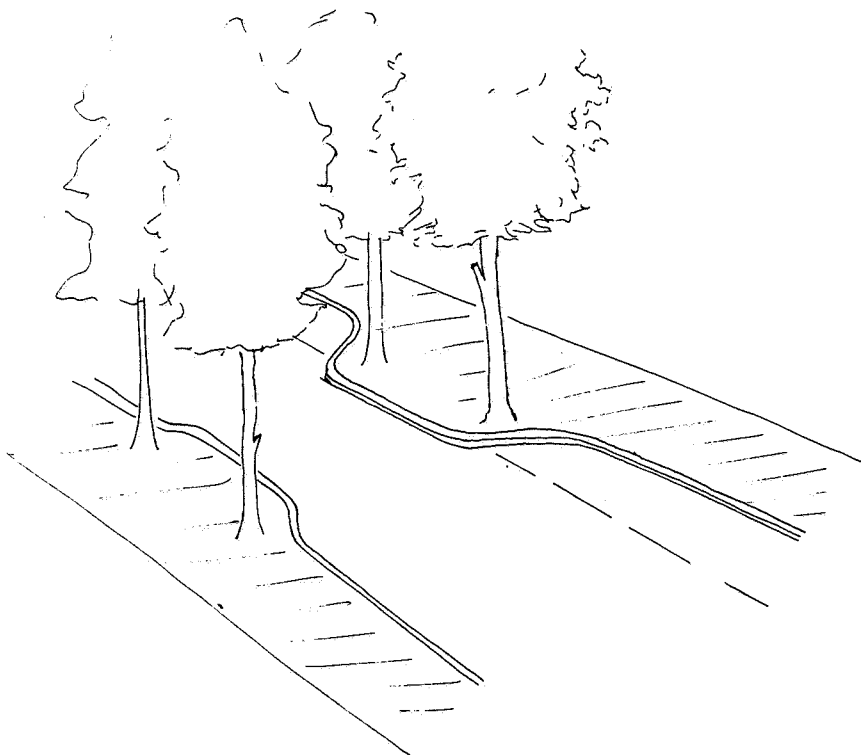
KARAKTERISTIEKEN VERKEERSWEGEN					
benaming	maaswijdte	ontwerp-snelheid	kruispunten	parkeren	uitpad
wijkverzamelweg	800 à 1500 m	50 km/u	gelijkvloers/ opstelvakken voor afslaand verkeer	bij voorkeur niet	nee
buurtverzamelstraat	600 à 800 m	40-50 km/u	gelijkvloers	parkeerhavens	ja
buurtstraat	250 à 400 m	30 km/u	gelijkvloers	parkeerhavens	ja
woonstraat	60 à 120 m	30 km/u	bij voorkeur T-aansluitingen	parkeerhavens of opstelpl.	ja

N.B. Deze aanduidingen gelden voor het wegennet in middelgrote steden met een volledig uitgebouwd wegennet. De hier als "buurtverzamelstraat" geklassificeerde weg Kromveld-Gierelaar ligt in bovenstaande tabel tussen de buurtstraat en de buurtverzamelstraat in.

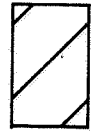
De herkenbaarheid van de buurtverzamelstraat kan worden bevorderd door de aanwezigheid van een tweezijdige laanbeplanting, waardoor er, in combinatie met de vaste wegbreedte van 5,50 m. een markant wegprofiel kan worden gevormd. Afhankelijk van de situatie kan er eenzijdig of tweezijdig geparkeerd worden.

Bij de woonstraten is een wegbreedte van 4,50 m voldoende. Voor de verkeersleefbaarheid is een grotere breedte zelfs ongewenst, daar dit een snelheidsverhogend effect heeft. Afhankelijk van de beschikbare ruimte kan er één- of tweezijdig geparkeerd worden of een één- of tweezijdig voetpad worden aangelegd. Beplanting is hier beslist niet onmogelijk, doch zou een minder dringende opstelling moeten hebben, dan in de buurtverzamelstraat. Daar werkt de tweezijdige laanbeplanting markerend en kanaliserend, zodat hoofd- en bijwegen goed te onderscheiden zijn. De beplanting in de woonstraten zou juist gebruikt moeten worden voor :

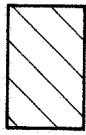
- a. de ruimtelijke opbouw van de openbare ruimte;
- b. zo nodig een visuele profielversmalling nabij potentiële gevaarpunten (uitgang school, aansluitpunten aan buurtverzamelstraten etc.) teneinde de rijsnelheid te beperken.



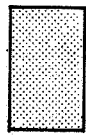
HIERARCHIE VERKEERSSTRUCTUUR



wijkverzamelweg



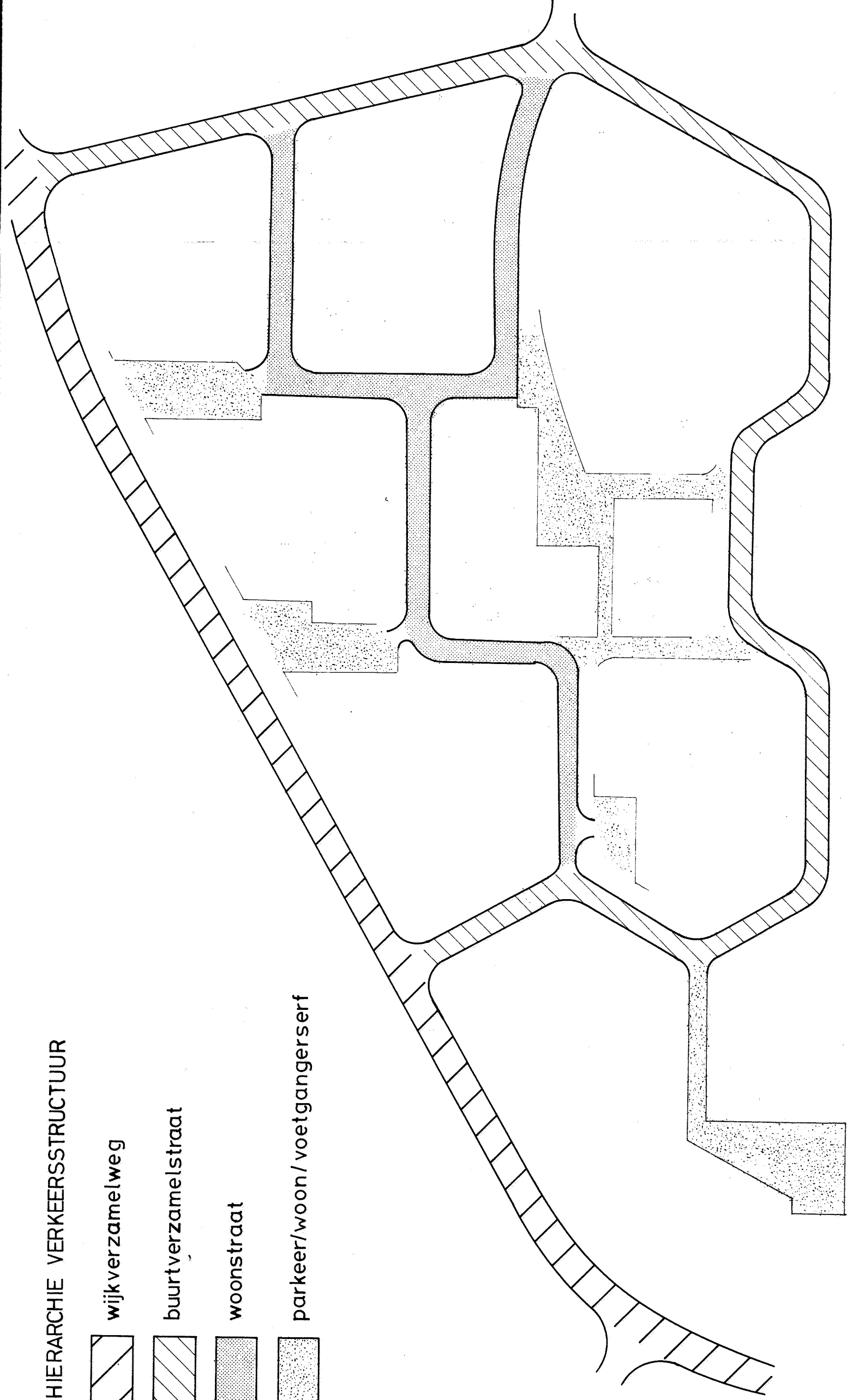
buurtverzamelstraat



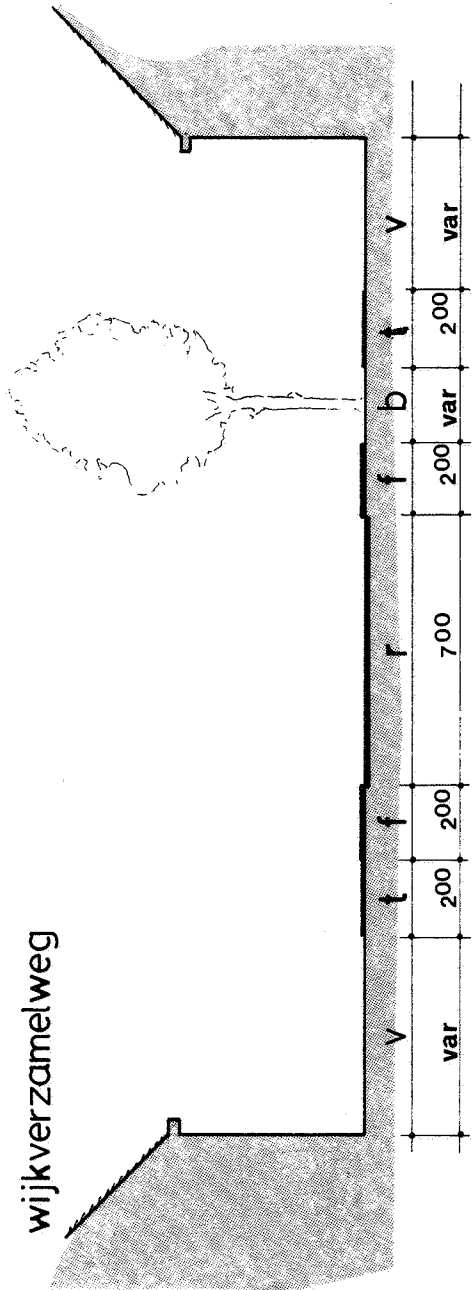
woonstraat



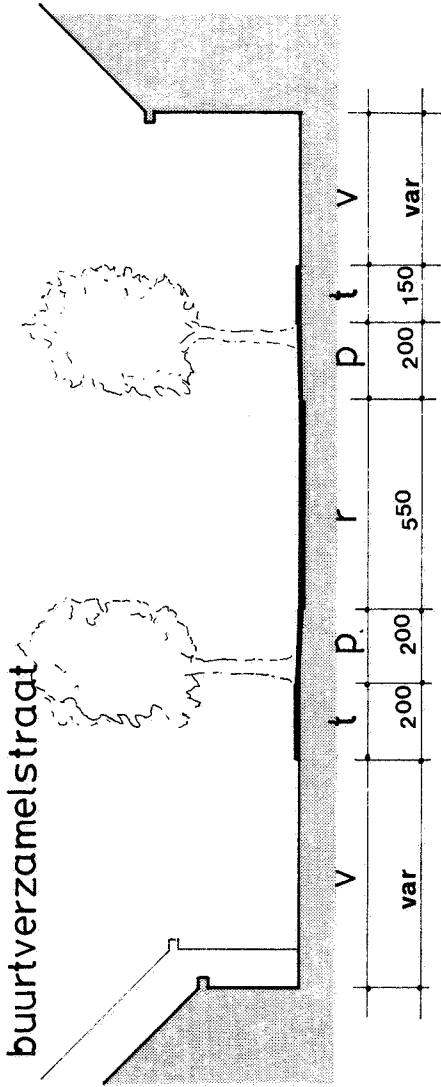
parkeer/woon/voetgangerserf



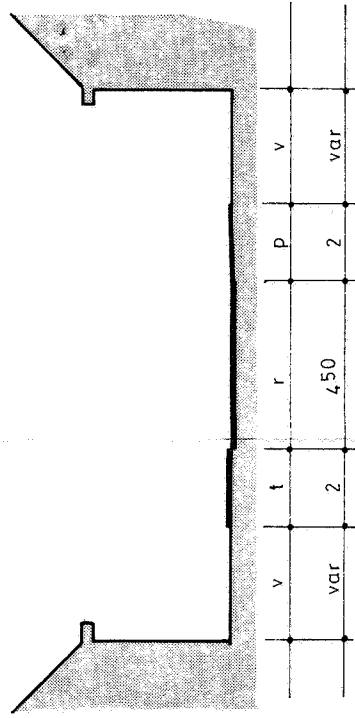
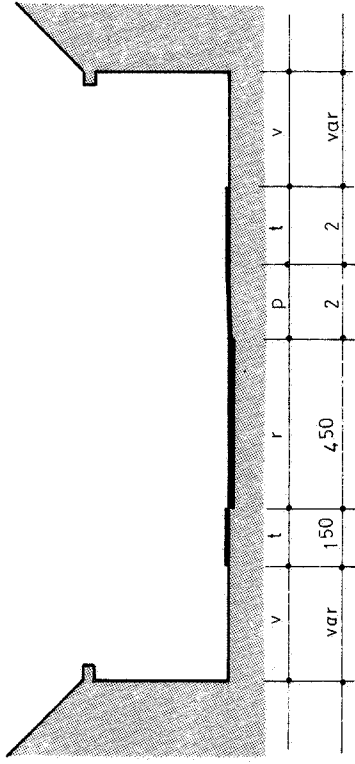
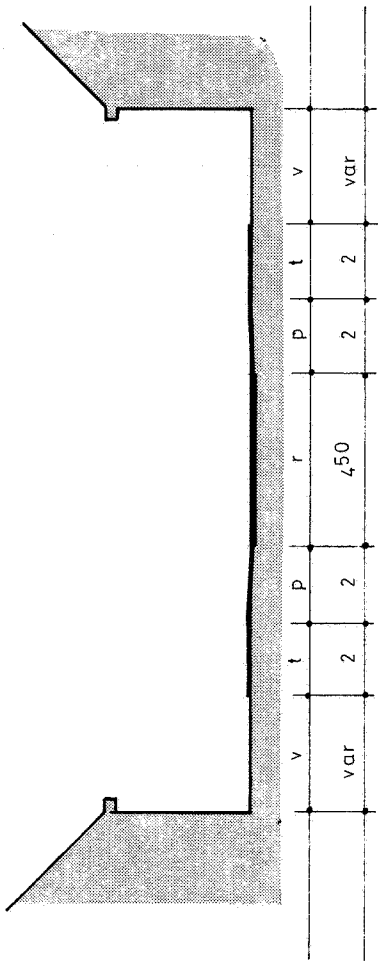
wijkverzamelweg



buurtverzamelstraat



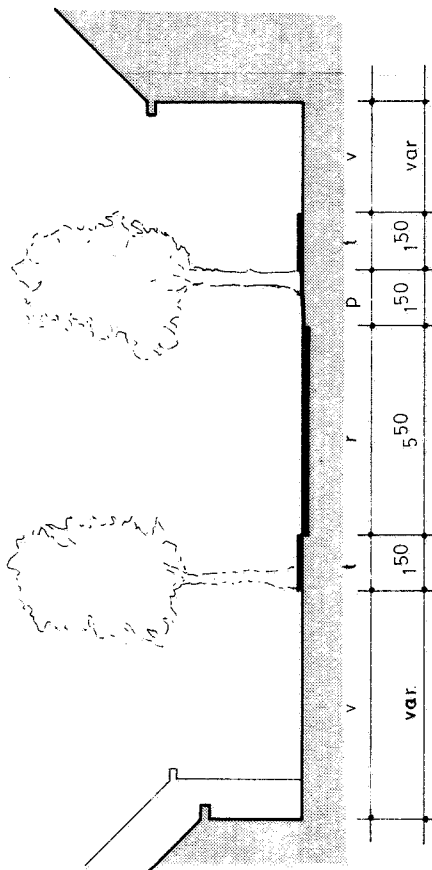
woonstraat



VERKLARING DWARSPROFIELEN

- V = voorerf
- t = voetpad/trottoir
- f = fietspad
- r = rijweg
- b = berm
- p = parkeerstrook/rabat

maten in meters



IV. GROENSTRUKTUUR

In het bestemmingsplan "Omganck" is het merendeel van het openbaar groen gepland in de eerste fase en wel als rand en uitloopgebied rondom de sporthal Omganck. In de tweede fase was nog enig groen gepland langs de Bulkstraat, als visuele afscherming van de wijk naar buiten toe en bovendien als randzone van een interne wandelroute in de wijk.

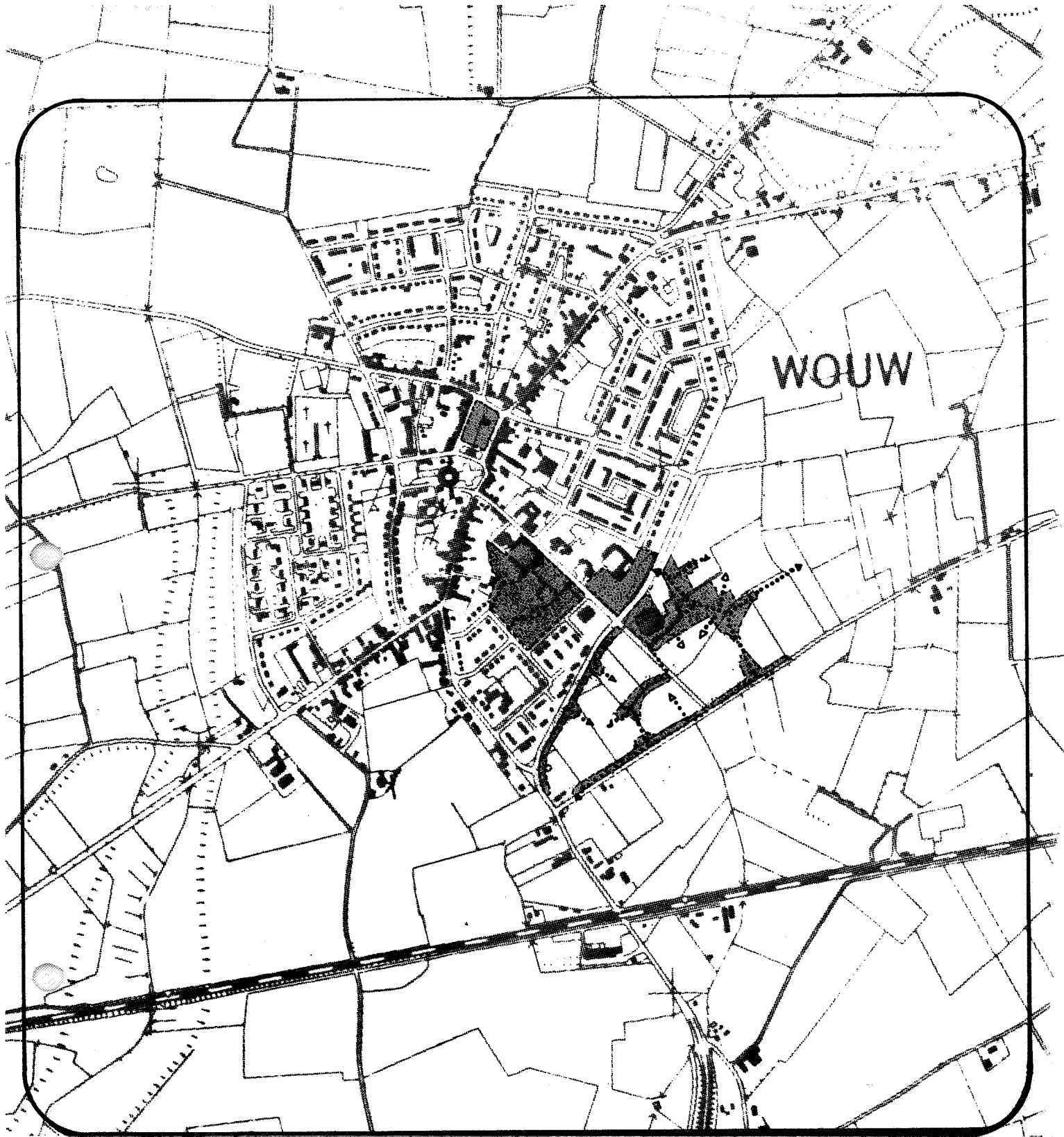
De eerste herziening van het bestemmingsplan (noodzakelijk om de vestiging van de openbare school mogelijk te maken) heeft in deze situatie slechts een geringe wijziging kunnen aanbrengen. De oude gracht, die langs het schoolterrein werd aangetroffen was aanleiding ter plaatse een groene band te ontwerpen. De totale oppervlakte openbaar groen werd daardoor in geringe mate uitgebreid. Wel werd het stelsel van voetpaden erdoor uitgebreid tot de tweede fase.

De voetpadenstructuur heeft een zeer fijnmazige verdeling en doorsnijdt de groengordeltjes langs en in het plangebied. Voorts is deze structuur gericht op een aantal externe verbindingen die zouden kunnen aansluiten op een te ontwikkelen wandelpadennet rondom Wouw. Hierover bestaat evenwel nog geen duidelijkheid.

Langs de "gracht" bij de school is ook een voetpad gepland. Via de straat "Kromveld" zou dit kunnen aansluiten aan de rest van de voetpadenstructuur. Voorgesteld wordt dit pad aan de andere zijde aan de overkant van de Gierelaar, door te trekken naar het pad evenwijdig aan de Bulkstraat. Een van beide andere geprojecteerde paden zou dan eventueel kunnen vervallen.

De door de voetpaden ontsloten groenstructuur doorsnijdt de gehele wijk en zet zich feitelijk voort in het bestemmingsplan "Martel" in de vorm van de groenstroken van de scholen en het park. Daarmee penetreert het groen vanaf het buitengebied tot in het centrum van de kern. Deze aaneenschakeling van bandvormige groene ruimtes is, uit oogpunt van landschapsecologie en uit oogpunt van geleiding van de bebouwing, verre te prefereren boven een situatie, waarin het groen als eilandjes tussen de bebouwing verspreid ligt.

De voornaamste ontwerp-eisen, die samenhangen met dit structurele g. en zijn: - het groen is een geleiding van de wandelroute, die erin is opgenomen en moet daarom enerzijds duidelijk en herkenbaar zijn, anderzijds afwisselend en interessant. Het gezichtspunt van de wandelaar dient voortdurend geleid te worden.



GEMEENTE WOUW

BESTEMMINGSPAN OMGANCK II

GROENSTRUCTUUR



openbaar groen



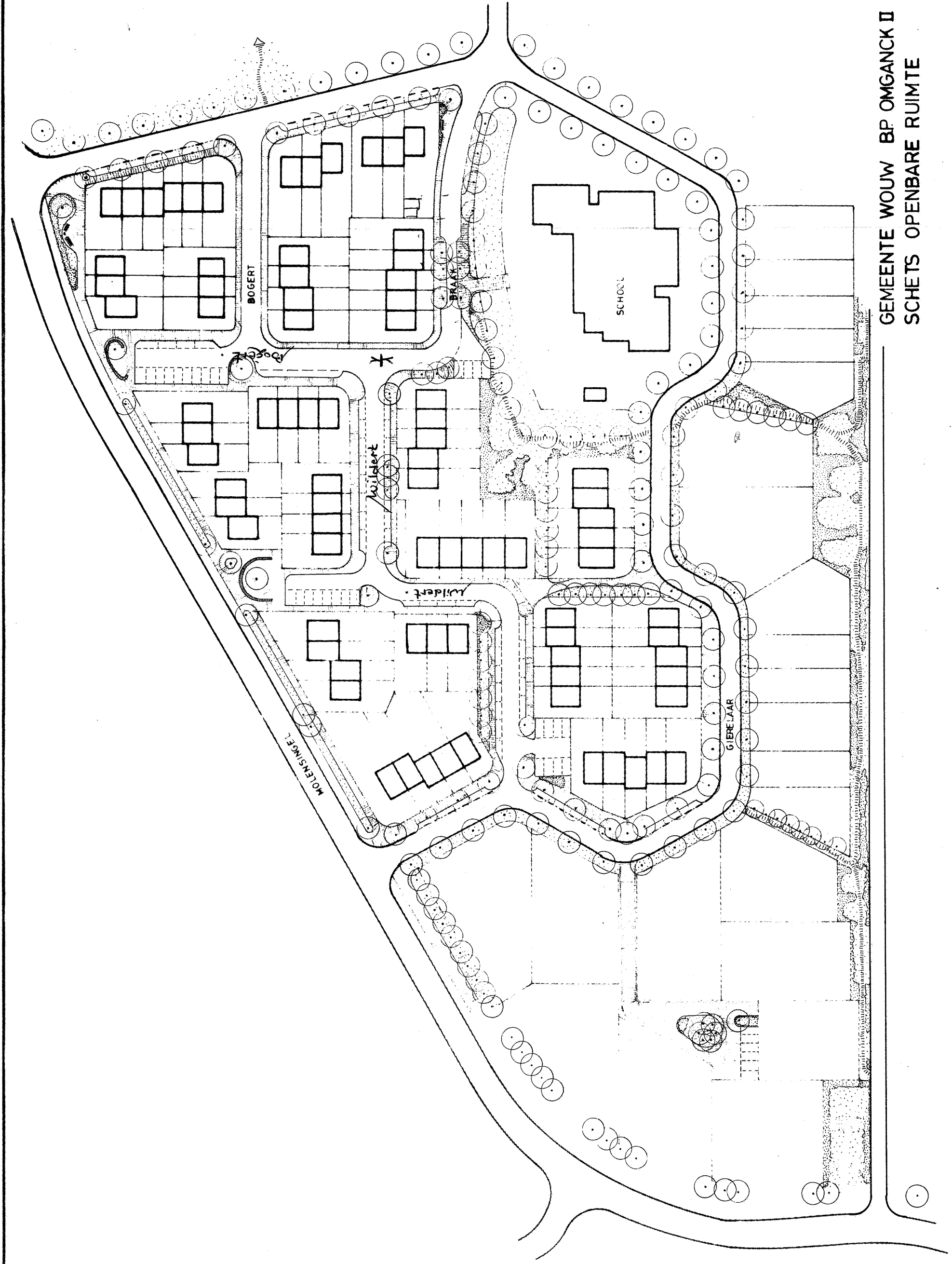
padenstructuur

- het groen vervult plaatselijk een afschermende en begrenzendende rol. Ter plaatse moet deze functie duidelijk tot uitdrukking komen.

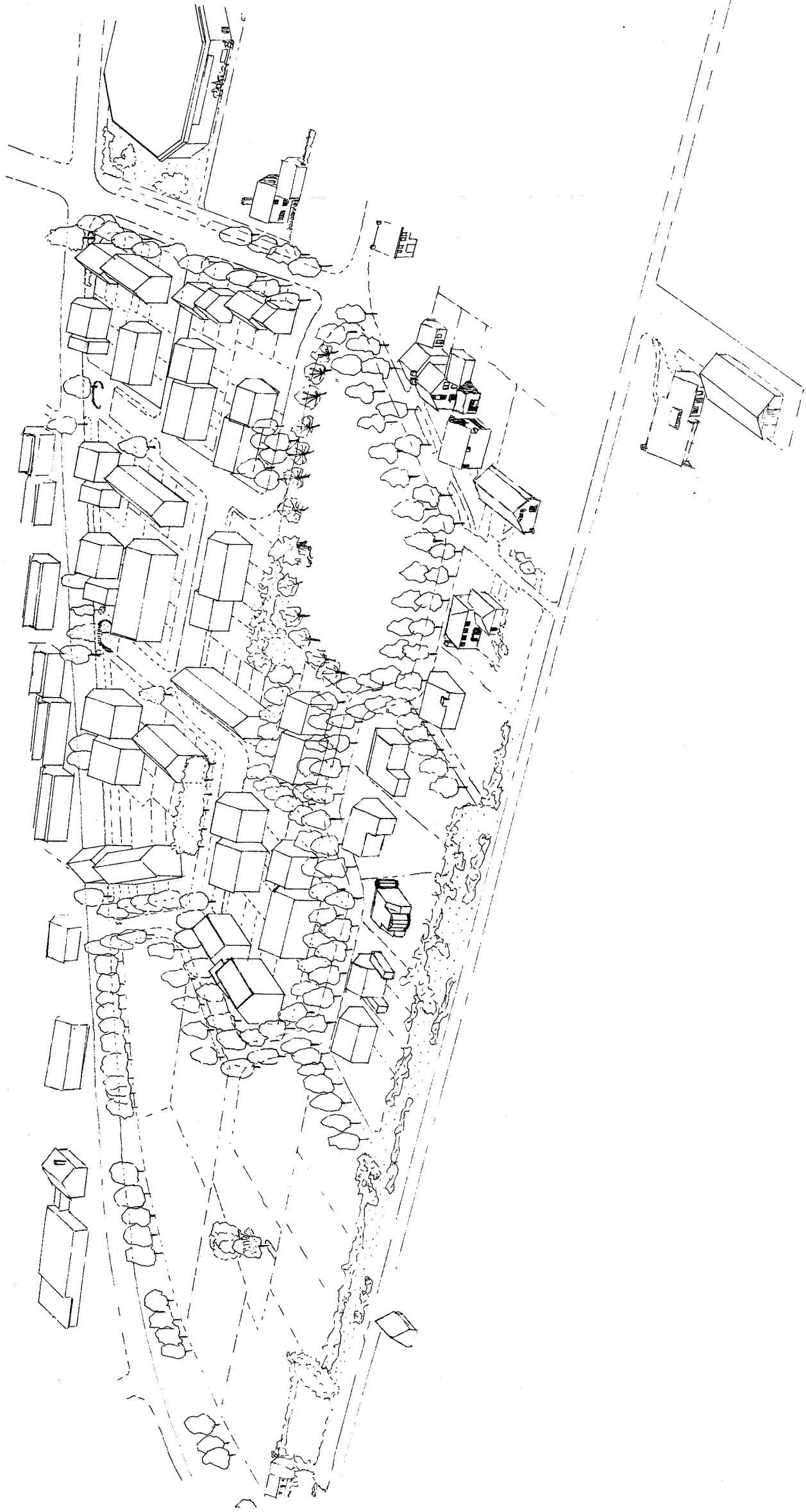
Naast het structurele groen, is er een aantal lokaties, verspreid over de tweede fase, die kleine, afgesloten openbare ruimtes vormen, soms aansluitend aan het structurele groen, maar met een duidelijk afwijkende functie. In het algemeen is de oppervlakte van deze terreinen nogal klein. Ontwerpgegevens zijn:

- deze terreinen hebben de oppervlakte van een tuintje. Ontwerptechnisch moeten ze dus ook zo behandeld worden. Anderzijds moeten de onderhoudskosten van dergelijke plekken geminimaliseerd worden;
- deze terreinen vervullen vaak een speelfunctie voor de allerkleinsten in de omringende woningen. Hiermee moet, zowel wat de inrichting, als wat de situering ten opzichte van de auto-verkeersruimte betreft, rekening worden gehouden.

Op bijgaande tekening is een schets van de openbare ruimte gegeven.



GEMEENTE WOUW BP OMGANCK II
SCHETS OPENBARE RUIMTE



GEMEENTE WOUW B.P. OMGANCK II INRICHTING

ADVIESBUREAU IR.J.J.CUIJPERS