



**JUUST**  
daarom!

# *Kraaijensteinsedijk Sommelsdijk*

*Bestemmingsplan*

*Vastgesteld*

*adviseurs • ingenieurs • openbare ruimte*

# COLOFON

## Documentgegevens

*Titel* Kraaijensteinsedijk Sommelsdijk  
*Rapportnummer* 000570  
*Datum* 2 juni 2022  
*Status* vastgesteld  
*IMRO* NL.IMRO.1924.SMDkraaijensdijk-BP30  
*Gemeente* Goeree-Overflakkee

## Opdrachtnemer

*Naam* Juust  
*Adresgegevens* Goessestraatweg 17A  
4421 AD Kapelle  
*Auteur(s)* Gerard Verweij | Janita van Gastel  
*Contactgegevens* +31(0)113 405 051

**Kraaiensteinsedijk Sommelsdijk**

# Inhoudsopgave

<b>Vaststellingsbesluit</b>		<b>5</b>
<b>Toelichting</b>		<b>7</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>8</b>
1.1	Algemeen	8
1.2	Plangebied	8
1.3	Doel	9
1.4	Leeswijzer	9
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Het project</b>	<b>10</b>
2.1	Beschrijving project	10
2.2	Juridische regeling	13
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>18</b>
3.1	Rijksbeleid	18
3.2	Provinciaal beleid	18
3.3	Gemeentelijk beleid	22
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Kwaliteit van de leefomgeving</b>	<b>25</b>
4.1	Inleiding	25
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	25
4.3	Bedrijven en milieuzonering	26
4.4	Bodem	26
4.5	Externe veiligheid	27
4.6	Geluid	27
4.7	Kabels en leidingen	27
4.8	Luchtkwaliteit	28
4.9	Natuur	29
4.10	Verkeer en parkeren	30
4.11	Water	30
4.12	Milieu Effect Rapportage	31
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>32</b>
5.1	Financiële uitvoerbaarheid	32
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
<b>Bijlagen toelichting</b>		<b>33</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Beeldkwaliteitsplan Kraaijensteinsedijk</b>	<b>34</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Verkennd bodemonderzoek</b>	<b>44</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Akoestisch onderzoek</b>	<b>102</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Nota zienswijzen</b>	<b>122</b>
<b>Regels</b>		<b>127</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>128</b>
Artikel 1	Begrippen	128
Artikel 2	Wijze van meten	133

<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>134</b>
Artikel 3	Agrarisch	134
Artikel 4	Tuin	136
Artikel 5	Wonen	137
Artikel 6	Wonen - 2	139
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>141</b>
Artikel 7	Antidubbeltelregel	141
Artikel 8	Algemene bouwregels	142
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	144
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	145
Artikel 11	Overige regels	146
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>147</b>
Artikel 12	Overgangsrecht	147
Artikel 13	Slotregel	148
<b>Bijlagen regels</b>		<b>149</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Beeldkwaliteitsplan Kraaijensdijk</b>	<b>150</b>



# Vaststellingsbesluit



gemeente  
**Goeree-Overflakkee**



**Raadsvergadering** : 2 juni 2022  
**Registratienummer** : Z -21-134421/149611  
**Besluitnummer** : 15

### **Raadsbesluit**

De raad van de gemeente Goeree-Overflakkee;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 mei 2022;

gelet op de artikelen 3.8 en 6.12 Wro;

### **b e s l u i t :**

1. de nota van zienswijzen vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Kraaijensteinsedijk Sommelsdijk" zoals vevat in NL.IMRO.1924.SMDKraaijenstrijk-BP30 vast te stellen;
3. geen Exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Goeree-Overflakkee op 2 juni 2022

griffier,

plv. voorzitter,

  
drs. G. Brand

  
J.W. Eijkenduijn



# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

Het bestemmingsplan Kraaijensteinsedijk Sommelsdijk met identificatienummer NL.IMRO.1924.SMDkraaijensdijk-BP30 van de gemeente Goeree-Overflakkee.

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1924.SMDkraaijensdijk-BP30 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

### 1.3 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

### 1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

### 1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.6 aanbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw, door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt aan het hoofdgebouw, als een toevoeging van een afzonderlijke ruimte, direct verbonden met en direct bereikbaar vanuit het hoofdgebouw;

### 1.7 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.8 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

### 1.9 agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren; nader te onderscheiden in:

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, met uitzondering van fruit-, sier- en bollenteelt en bosbouw; onder akker- en vollegrondstuinbouw wordt mede witlofteelt verstaan;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee geheel of nagenoeg geheel op open grond;
- c. glastuinbouw: de teelt van tuinbouwgewassen geheel of nagenoeg geheel met behulp van kassen;
- d. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- e. sierteelt: de teelt van siergewassen zonder gebruikmaking van kassen;
- f. bollenteelt: de teelt van bollen;
- g. bosbouw: de teelt van bomen vanwege de houtproductie;
- h. intensieve kwekerij: de teelt van planten, algen, vissen en ongewervelde dieren, zonder of nagenoeg zonder gebruik te maken van daglicht, met uitzondering van witlofteelt;
- i. intensieve veehouderij: het houden van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en geheel of nagenoeg geheel zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
- j. paardenfokkerij: het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij waaraan het africhten van en de handel in paarden ondergeschikt is; onder paardenfokkerij wordt niet verstaan paardenstalling, paardrijkschool en manege.

### **1.10 ander bouwwerk**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

### **1.11 bebouwing**

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

### **1.12 bebouwingsgebied**

achterterfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.

### **1.13 bed&breakfast**

het bieden van recreatief nachtverblijf, kortdurend, in de vorm van logies al dan niet met ontbijt, binnen een oorspronkelijk voor een andere functie gebouwd (deel van een) hoofdgebouw, aan- of uitbouw of bijgebouw.

### **1.14 bedrijf**

elke onderneming of gedeelte van een onderneming, welke een organisatorisch zelfstandige eenheid vormt en als zodanig gericht is op de productie of de afzet van goederen of de verlening van diensten; organisatorisch zelfstandige eenheden als hier bedoeld, welke door of vanwege de overheid worden geleid, worden voor de toepassing van deze regels eveneens als bedrijf aangemerkt.

### **1.15 bedrijfsmatige activiteiten (in of bij een woning)**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten – geen detailhandelsbedrijf zijnde – en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (voor wat betreft milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is, dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving, zoals een kapper, bloemschikker en meubelmaker.

### **1.16 bebouwingspercentage**

een op de kaart aangeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwvlak, aanduidingsvlak of bestemmingsvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd door gebouwen en overkappingen;

### **1.17 bestaand**

- a. t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan of mag worden gebouwd;
- b. t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

### **1.18 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, en oppervlaktematen**

de afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### **1.19 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.20 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.21 bijgebouw**

een aangebouwd of op zichzelf staand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

### **1.22 bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

### **1.23 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

### **1.24 bouwlaag, laag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd en dat een oppervlakte beslaat van meer dan 50% van het grondvlak van het hoofdgebouw, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

### **1.25 bouwperceel**

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

### **1.26 bouwperceelsgrens**

een grens van een bouwperceel;

### **1.27 bouwvlak**

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

### **1.28 bouwwerk**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

### **1.29 carport/overkapping**

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen.

### **1.30 dakkapel**

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie zich onder de noklijn bevindt en de voorzijde van de constructie binnen de gevel van het gebouw is gelegen.

### **1.31 dakvoet**

het laagste punt van een schuin dak.

### **1.32 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

### **1.33 dienstverlening**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

### **1.34 eerste bouwlaag**

de bouwlaag op de begane grond.

### **1.35 erker**

hoekige of ronde uitbouw aan een gevel.

### **1.36 functie**

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen hiervan is toegestaan.

### **1.37 gebouw**

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

### **1.38 geluidgevoelige objecten**

woningen alsmede andere geluidgevoelige gebouwen of geluidgevoelige terreinen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

### **1.39 hoofdgebouw**

een gebouw dat, gelet op de functie, constructie en afmetingen, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

### **1.40 horeca**

activiteiten die in zijn algemeenheid zijn gericht op het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of op het exploiteren van zaalaccommodatie.

### **1.41 kunstwerk**

voorzieningen ten behoeve van de infrastructuur;

### **1.42 kantoor- en/of praktijkruimte**

een aan een eengezinswoning gekoppelde ondergeschikte woonruimte in de woning ten behoeve van een of twee personen die een familieband hebben met de hoofdbewoner.

### **1.43 kelder**

een geheel ondergronds gelegen ruimte, die is gesitueerd onder een bijbehorend bovengronds bouwwerk.

### **1.44 ondergeschikte functie**

functie die ondergeschikt is aan de hoofdfunctie.

### **1.45 overig bouwwerk**

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

### **1.46 pand**

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

### **1.47 peil**

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de kruinstrook van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

### **1.48 platte afdekking**

een min of meer horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan tweederde van het grondoppervlak van het gebouw beslaat.

### **1.49 uitbouw**

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, dat een vergroting van de bestaande ruimte in dat hoofdgebouw is en direct daarmee in open verbinding staat;

### **1.50 voorerf**

het gedeelte van het erf wat is gelegen voor de voorgrens van het hoofdgebouw en wat grenst aan dan wel zich oriënteert op openbaar gebied;

**1.51 voorgevel**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, welke als belangrijkste is aan te merken en waarvan de gebouwen in hoofdzaak toegankelijk zijn.

**1.52 voorgevelrooilijn**

de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

**1.53 vrijstaand**

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden niet in de perceelsgrens zijn gebouwd.

**1.54 waterhuishoudkundige voorzieningen**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit, waaronder duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen ten behoeve van berging en infiltratie van hemelwater.

**1.55 wonen**

het huisvesten van één huishouden.

**1.56 woning**

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

## Artikel 2      Wijze van meten

### **2.1      afstand**

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn;

### **2.2      bebouwde oppervlakte**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

### **2.3      bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.4      goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.5      hoogte van de eerste bouwlaag**

wordt gemeten 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning;

### **2.6      inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.7      oppervlakte van een bouwwerk**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Agrarisch

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarisch bedrijf, met uitzondering van:
  1. sierteelt en bosbouw;
  2. glastuinbouw;
  3. intensieve kwekerij;
  4. intensieve veehouderij;
  5. paardenhouderij;

met daarbij behorende:

- b. erftoegangswegen en parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 3.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

#### 3.2.1 Gebouwen

gebouwen niet zijn toegestaan.

#### 3.2.2 Andere bouwwerken

de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan:

- a. 7 m voor palen en masten;
- b. 2 m voor terreinafscheidingen;
- c. 3 m voor overige andere bouwwerken.

### 3.3 Specifieke gebruiksregels

Het is niet toegestaan de in lid 3.1 bedoelde gronden te gebruiken voor mestopslag.

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

#### 3.4.1

Het is verboden ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 3.1 de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders:

- a. het aanleggen of verharderen van (kavel)wegen of paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- b. het ontgronden, bodemverlagen, afgraven of ophogen van de bodem;
- c. het wijzigen van het profiel van sloten, dan wel het graven of dempen hiervan;
- d. het aanleggen van transport-, energie- of communicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.



### **3.4.2**

Het bepaalde in lid 3.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. ten behoeve van extensief recreatief medegebruik;
- c. die uit een oogpunt van ruimtelijke ordening van niet-ingrijpende betekenis zijn;
- d. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het onderhavige bestemmingsplan;
- e. die reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

### **3.4.3**

Een vergunning als bedoeld in lid 3.4.1 wordt uitsluitend verleend indien door de uit te voeren werkzaamheden geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarde dan wel de waterstaatkundige waarde van het gebied.

### **3.4.4**

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld in lid 3.4.1 advies inwinnen bij een landschapsdeskundige.

## Artikel 4 Tuin

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor bij woningen behorende tuinen, dan wel voor onbebouwde erven, toegangspaden tot de gebouwen, parkeren en andere verhardingen, met de daarbij behorende andere bouwwerken alsmede voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

### 4.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

#### 4.2.1 Gebouwen

Gebouwen niet zijn toegestaan.

#### 4.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2 m.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 ten behoeve van de bouw van een erker/entreeportaal aan de voorgevel, alsmede de zijgevel, voor zover gelegen aan de openbare weg, van een hoofdgebouw binnen de aangrenzende bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. de goothoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag;
- b. de breedte niet meer mag bedragen dan 3,5 m;
- c. de diepte niet meer mag bedragen dan 1 m, gemeten uit de voorgevelrooilijn dan wel de zijgevelbouwrens van de woning.

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

#### 5.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. beroep aan huis;
- c. bedrijf aan huis (waaronder bed & breakfast).

#### 5.1.2 Ondergeschikte functies

- a. parkeervoorzieningen;
- b. erven en tuinen;
- c. paden en wegen.

### 5.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

#### 5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangegeven;
- b. er mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- c. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 meter;
- d. de inhoud van een woning inclusief aan- en uitbouwen (maar exclusief vrijstaande bijgebouwen en overkappingen) maximaal 750 m<sup>3</sup> mag bedragen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' mag de goothoogte niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
- f. de goothoogte van hoofdgebouwen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
  1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;
  2. de breedte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,75 m bedraagt;
  3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
  4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van het hoofdgebouw ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt.

#### 5.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
  1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m<sup>2</sup>: 50% van dat bebouwingsgebied;
  2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m<sup>2</sup> en kleiner dan of gelijk aan 300 m<sup>2</sup>: 50 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m<sup>2</sup>;
  3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m<sup>2</sup> 90 m<sup>2</sup> vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m<sup>2</sup>, tot een maximum van in totaal 150 m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw tot een maximum van 4 m;
- c. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3;
- d. bijbehorende bouwwerken worden op niet minder dan 1 m achter de voorgevellijn gebouwd.

#### 5.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 m.

## **5.3 Specifieke gebruiksregels**

### **5.3.1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis**

Het gebruik van hoofdgebouwen alsmede aan- en uitbouwen voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis (waaronder bed & breakfast) is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 35% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (woon)bebouwing, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel is niet toegestaan;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner(s).

### **5.3.2 Voorwaardelijke bepaling beeldkwaliteitsplan**

Het realiseren van gebouwen is ter plaatse van het bestemmingsvlak alleen toegestaan indien deze gebouwen voldoen aan het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels.

## Artikel 6 Wonen - 2

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- met de daarbij behorende:
- b. erven en tuinen;
  - c. toegangswegen- en paden;
  - d. parkeervoorzieningen op eigen terrein.

### 6.2 Bouwregels

Ter plaatse van de binnen de bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming met inachtneming van de volgende regels:

#### 6.2.1 Hoofdgebouwen

Ten aanzien van de hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet meer dan één woning bedragen;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 4,5 m en 9 m;
- d. de dakhelling bedraagt minimaal 20 graden;
- e. de inhoud van hoofdgebouwen mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen, tenzij anders is aangeduid.
- f. de afstand van hoofd gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 5 m bedragen.

#### 6.2.2 Regeling voor bijbehorende bouwwerken

Ten aanzien van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. voor een uitbouw mag de goot- en bouwhoogte maximaal respectievelijk 3 m en 6 m bedragen;
- b. de oppervlakte van alle bijgebouwen mag per woning maximaal 50 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de goot- en bouwhoogte mag respectievelijk maximaal 3 m en 6 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overkappingen mag maximaal 2,7 m bedragen.
- e. bijbehorende bouwwerken mogen slechts achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden opgericht.

#### 6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
  1. maximaal 7 m voor palen en masten;
  2. maximaal 1 m voor terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel;
  3. maximaal 2 m voor overige terreinafscheidingen;
  4. maximaal 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 6.2.2 voor het toestaan van meer bijgebouwen met dien verstande dat:

- a. het maximum bebouwingspercentage per perceel maximaal 60% bedraagt;
- b. de maximum oppervlakte per perceel maximaal 75 m<sup>2</sup> bedraagt.

## **6.4 Specifieke gebruiksregels**

Ter plaatse van de binnen de bestemming bedoelde gronden is de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de voor de beroeps- of bedrijfsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte mag maximaal 50 m<sup>2</sup> per woning bedragen;
- b. er mag geen onevenredige afbreuk aan de woonfunctie worden gedaan;
- c. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
- d. er mag geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan;
- e. het beroep of bedrijf moet worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
- f. de activiteiten mogen niet vergunning- of meldingsplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer.

## **6.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **6.5.1 Bed & breakfast**

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 teneinde een bed & breakfast mogelijk te maken, met dien verstande dat:

- a. de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past;
- b. ten hoogste 2 kamers zijn toegestaan tot een oppervlakte van in totaal 100 m<sup>2</sup>, waar maximaal 5 gasten mogen verblijven;
- c. de voorziening ten behoeve van de bed & breakfast binnen de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd, waarbij de bed & breakfast alleen in een bijgebouw kan plaatsvinden als de betreffende gebouwen een duidelijke ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw vertonen;
- d. er voldoende parkeergelegenheid is op eigen terrein.

### **6.5.2 Theetuin**

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 teneinde tevens een theetuin mogelijk te maken met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte ten hoogste 40 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- b. de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past;
- c. theetuinen zijn uitsluitend toegestaan binnen of bij bestaande bebouwing;
- d. theetuinen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van een recreatieve functie.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 7 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## Artikel 8 Algemene bouwregels

### 8.1 Overschrijding bouwvlakken/bestemmingsgrenzen ondergeschikte bouwdelen

#### 8.1.1 Toepassing

De in deze regels opgenomen bepalingen ten aanzien van bouwgrenzen zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen met betrekking tot:

- a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, indien de overschrijding van de voorgevelbouw grens niet meer dan 12 cm bedraagt;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, mits zij de voorgevelbouw grens met niet meer dan 0,5 m overschrijden;
- d. voor de bouw van balkons of luifels dan wel, uitsluitend bij woningen op de verdiepingen, van galerijen, mits:
  1. de overschrijding niet meer bedraagt dan 2 m;
  2. de afstand tot de openbare weg niet minder dan 2 m mag bedragen, met uitzondering van galerijen, waarvan de afstand tot de openbare weg niet minder dan 0,5 m mag bedragen.
- e. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouw grens met niet meer dan 1 m overschrijden.
- f. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelbouw grens met meer dan 1 m overschrijden.

#### 8.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1.1 voor het overschrijden van de aangegeven bouw grenzen met ten hoogste 1,5 m, indien het overige ondergeschikte bouwdelen betreft, zoals:

- a. overbouwingen ten dienste van de verbinding van twee gebouwen;
- b. toegangen van bouwwerken;
- c. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
- d. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten;
- e. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
- f. balkons en galerijen;
- g. luifels, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame;
- h. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen;
- i. kelder ingangen en kelderkoekoeken.

### 8.2 Vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen

Vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen, die deel uitmaken van een gebouw, mogen de voor dat gebouw toegestane maximale bouw hoogte met niet meer dan 8 m overschrijden.

### 8.3 Dakopbouwen t.b.v. noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties

Dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 3,5 m en mogen geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst.

### 8.4 Onderkeldering

#### 8.4.1 Toepassing

De planregels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen;
- b. gebouwd mag worden tussen peil en 3,5 m onder peil.



#### **8.4.2 Afwijken**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.4.1 ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van kelders bedraagt ten hoogste 10 cm beneden peil;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelgrens mag worden gebouwd;
- c. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

#### **8.4.3 Uitsluiting**

Het bepaalde in artikel 5.4.1 is niet van toepassing op ondergrondse bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen.

## Artikel 9 Algemene gebruiksregels

### 9.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- b. het opslaan van goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- c. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
- d. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor coffeeshops;

met uitzondering van:

1. vormen van gebruik, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de bestemmingsomschrijving en/of de overige regels mag worden gebruikt;
2. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming.

## Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

### 10.1 Afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. deze regels, en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft tot een maximale afmeting van 3 m;
- c. deze regels ten aanzien van de (bouw)hoogte van andere bouwwerken, en toestaan dat de bouwhoogte van andere bouwwerken wordt vergroot:
  1. ten behoeve van de bouw van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 50 m;
  2. ten behoeve van een vlaggenmast, speelvoorzieningen, een kunstwerk, beeldende kunst en dergelijke tot maximaal 15 m;
  3. ten behoeve van de bouw van overige andere bouwwerken tot 10 m.
- d. deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes en
- e. het oprichten van transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes en ten behoeve van het openbaar vervoer, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m<sup>3</sup> mag bedragen;
  2. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- f. deze regels ten aanzien van maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
  1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
  2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

### 10.2 Voorwaarden voor afwijken

De onder lid 10.1 genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie; en
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 11 Overige regels

### 11.1 Werking wettelijke regeling

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

### 11.2 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een nieuw bouwwerk, verandering van een bouwwerk, verandering van gebruik van een bouwwerk of van gronden – al dan niet gecombineerd –, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is niet toegestaan wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning, dan wel bij de beoordeling of het gebruik in overeenstemming is met het bestemmingsplan wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde CROW-richtlijn (dan wel de vervanger daarvan) bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 12 Overgangsrecht

### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het tenietgaan ten gevolg van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van omgevingsvergunningen voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### 12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. het gebruik van grond en bouwwerken, dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Kraaiensteinsedijk Sommelsdijk'.

# Bijlagen regels



Goessestraatweg 17A, 4421 AD, Kapelle

+31 (0) 85-9020222 • [info@juust.nl](mailto:info@juust.nl)

[juust.nl](http://juust.nl)