

# Bestemmingsplan 'Etten West – de Grient'

Gemeente Etten-Leur.



Status : vastgesteld  
Nummer : NL.IMRO.0777.0069ETTENWGRIENT-  
Versie : 3001



# Bestemmingsplan 'Etten West – de Grient'.

Gemeente Etten-Leur.

**Toelichting.**

**Regels.**

**Plankaart/planverbeelding.**

Schaal 1:1000

**Datum.**

**Projectgegevens.**

NL.IMRO.0777.0069ETTENWGRIENT-3001



## **Inhoudsopgave**

Toelichting bestemmingsplan 'Etten West – de Grient' .....	9
Hoofdstuk 1 Inleiding .....	10
1.1 Aanleiding.....	10
1.2 Plangebied .....	10
1.3 Geldende bestemmingsplannen .....	10
1.4 Opzet van de toelichting .....	10
Hoofdstuk 2 Huidige situatie en (her)ontwikkelingen .....	12
2.1 Bestaande ruimtelijke hoofdstructuur .....	12
2.2 Herontwikkelingen .....	18
Hoofdstuk 3 Beleidskader .....	19
3.1 Rijksbeleid .....	19
3.2 Provinciaal beleid .....	19
3.3 Gemeentelijk beleid .....	20
3.4 Conclusie .....	21
Hoofdstuk 4 Milieu en duurzaamheid.....	22
4.1 Archeologie en monumenten.....	22
4.2 Bodem .....	22
4.3 Waterhuishoudkundige aspecten .....	23
4.4 Flora en fauna.....	23
4.5 Milieuzonering.....	24
4.6 Geluid .....	24
4.7 Luchtkwaliteit .....	25
4.8 Externe veiligheid.....	26
4.9 Besluit milieueffectrapportage .....	26
4.10 Conclusie .....	26

Hoofdstuk 5 Beschrijving van het plan .....	27
5.1 Planvorm .....	27
5.2 Toelichting op de bestemmingen .....	27
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid .....	31
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke toetsing en overleg.....	32
7.1 Maatschappelijke toetsing .....	32
7.2 Overleg .....	32
Hoofdstuk 8 Overzicht van wijzigingen .....	32
Bijlage 1 Beleidsregel aan huis gebonden beroepen en bedrijven.....	33
Bijlage 2 Inventarisatie aan huis gebonden beroepen en bedrijven	37
Bijlage 3 Eindverslag inspraak	43
Bijlage 4: resultaten vooroverleg .....	49
Regels bestemmingsplan ‘Etten West – de Grient’ .....	53
Hoofdstuk 1 Inleidende regels .....	54
Artikel 1 Begrippen.....	54
Artikel 2 Wijze van meten .....	60
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.....	61
Artikel 3 Bedrijf - Nuts .....	61
Artikel 4 Groen .....	62
Artikel 5 Groen – Natuur .....	63
Artikel 6 Horeca.....	64
Artikel 7 Kantoor .....	65
Artikel 8 Maatschappelijk.....	66
Artikel 9 Tuin .....	68
Artikel 10 Verkeer.....	69
Artikel 11 Verkeer - Spoorverkeer.....	70
Artikel 12 Verkeer - Verblijf.....	71

Artikel 13 Wonen - Aaneengesloten .....	73
Artikel 14 Wonen - Gestapeld .....	76
Artikel 15 Wonen - Twee-aaneen.....	77
Artikel 16 Wonen - Vrijstaand .....	80
Artikel 17 Wonen - Vrijstaand 1 .....	83
Artikel 18 Waarde - Archeologie 1 .....	86
Artikel 19 Waarde - Archeologie 2 .....	88
Artikel 20 Waarde - Archeologie 3 .....	90
Hoofdstuk 3 Algemene regels .....	92
Artikel 21 Anti-dubbeltelregel.....	92
Artikel 22 Algemene bouwregels .....	92
22.2 Bestaande afstanden en andere maten .....	92
Artikel 23 Algemene gebruiksregels.....	92
Artikel 24 Algemene afwijkingsregels .....	92
Artikel 25 Algemene wijzigingsregels.....	93
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels .....	94
Artikel 26 Overgangsrecht.....	94
Artikel 27 Slotregel .....	94
Bijlage 1 regels bestemmingsplan 'Etten West – de Grient' .....	95





## **Toelichting bestemmingsplan 'Etten West – de Grient'.**

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De bestemmingsplannen voor het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Etten-Leur zijn de afgelopen 10 jaar geactualiseerd. De eerste plannen waren voor de gebieden Etten West en de Grient. Deze bestemmingsplannen zijn al weer 10 jaar oud. Hoewel deze plannen nog een voldoende actueel toetsingskader bieden bij de behandeling van aanvragen om een omgevingsvergunning dienen deze toch opnieuw opgesteld te worden. Aanleiding hiervoor is het feit dat deze plannen niet zijn opgesteld conform de Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP). Daarom zijn deze plannen nog niet per adres digitaal raadpleegbaar. Dit past niet meer in de huidige tijd. Met het oog hierop is het bestemmingsplan 'Etten West-de Grient' opgesteld. Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Dit betekent dat de bestaande legale situatie en de mogelijkheden die de geldende bestemmingsplannen bieden, uitgangspunt zijn voor de bestemmingen en regels. Daarnaast heeft het vastgestelde beleid voor huisvesting mantelzorg een regeling gekregen in het bestemmingsplan 'Etten West-de Grient'. Ook is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de locatie Bruininkhuizen 2-4. De horecabestemming kan gewijzigd worden in een woonbestemming eventueel gecombineerd met bed & breakfast. Voor de locatie Roosendaalseweg 70-72 wordt het mogelijk gemaakt om het kantoorpand al dan niet gedeeltelijk, te gebruiken als woning.

## 1.2 Plangebied

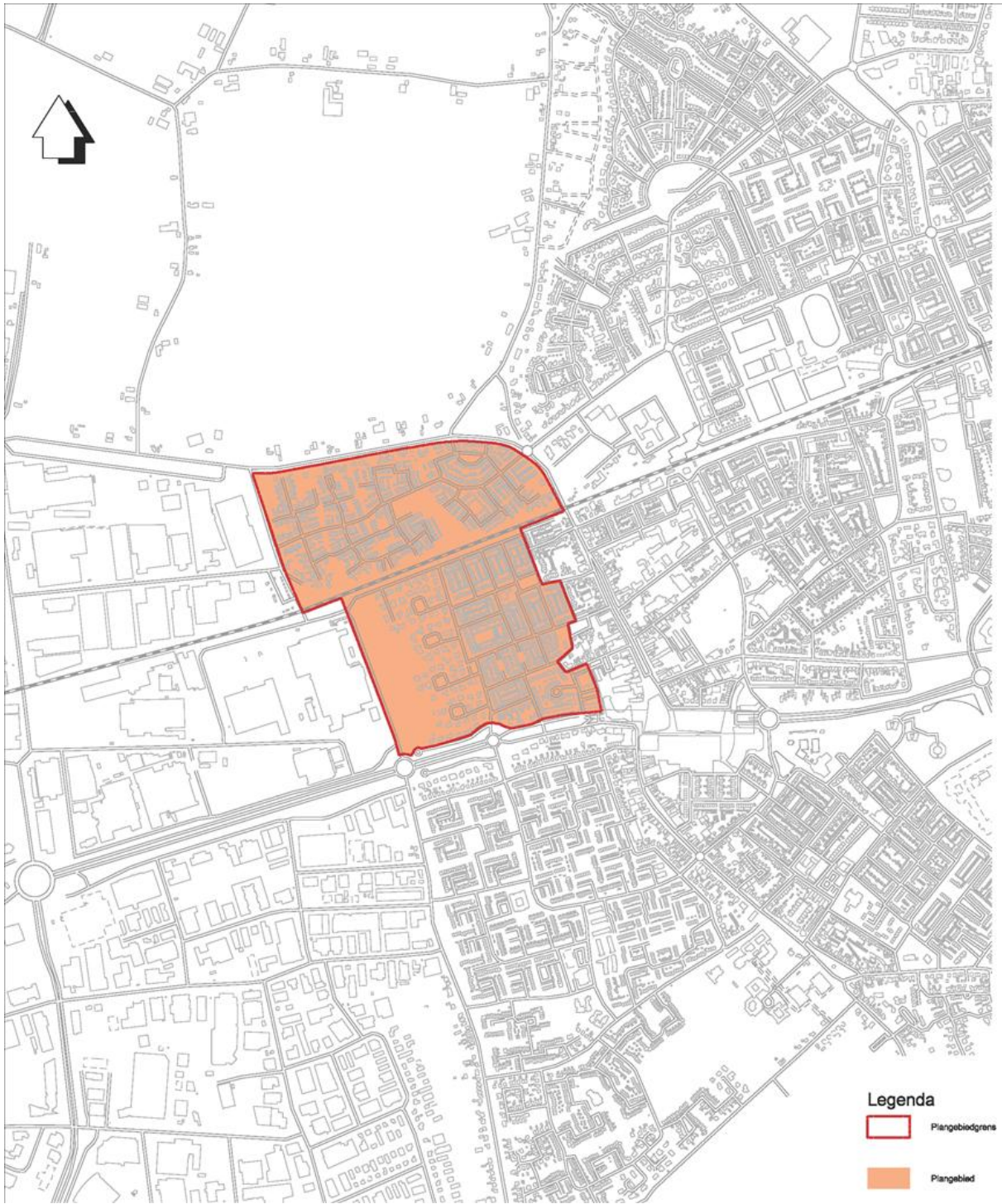
Het plangebied wordt begrensd door de Kamerijkstraat, Atrechtstraat, Bruininkhuizen, Dreef, Veemarktstraat, Roosendaalseweg, Heistraat, Verschuurweg, Kattestraat en Hoeveneseweg. De exacte ligging is op de volgende pagina weergegeven in figuur 1.

## 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse gelden de bestemmingsplannen Etten Noord-West en de Grient. Het bestemmingsplan Etten Noord-West is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 september 2003 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 15 december 2003. Dit bestemmingsplan is op 19 februari 2004 onherroepelijk geworden. Het bestemmingsplan de Grient is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 mei 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 3 augustus 2004. Het bestemmingsplan is op 30 september 2004 onherroepelijk geworden.

## 1.4 Opzet van de toelichting

In deze toelichting worden de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan 'Etten West - de Grient' weergegeven. De bestaande situatie en de mogelijke herontwikkelingen worden beschreven in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de actuele en relevante beleidskaders, doelstellingen en wet- en regelgeving van het rijk, de provincie en de gemeente. Diverse mogelijke randvoorwaarden zoals bijvoorbeeld archeologie, geluidhinder, bodemverontreiniging en water, komen aan bod in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op het juridische deel van het bestemmingsplan, de planregels en planverbeelding. Hoofdstukken 6 en 7 hebben betrekking op de economische uitvoerbaarheid respectievelijk de maatschappelijke toetsing en het overleg zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 8 worden de wijzigingen die zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, verwoord.



Figuur 1: ligging plangebied.

## Hoofdstuk 2 Huidige situatie en (her)ontwikkelingen

Voor het formuleren van beleid en het opstellen van het bestemmingsplan is het van belang dat de huidige situatie in het plangebied goed in beeld wordt gebracht. Met het oog hierop is het plangebied geïnventariseerd en geanalyseerd. In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke en functionele opbouw van het plangebied en de huidige kwaliteiten beschreven. Daarnaast wordt aandacht besteed aan mogelijke herontwikkelingen in dit plangebied.

### 2.1 Bestaande ruimtelijke hoofdstructuur

#### *Ruimtelijke en functionele structuur*

In het plangebied is de woonfunctie overheersend. Het betreft hoofdzakelijk grondgebonden woningen. Aan de Roosendaalseweg, Korte Dreef, Veemarktstraat en Wildbaan zijn nog appartementengebouwen aanwezig. Op het adres Roosendaalseweg 88 is een woning aanwezig die mede bedoeld is voor de huisvesting van mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking (woonvoorziening 24-uurs zorg).

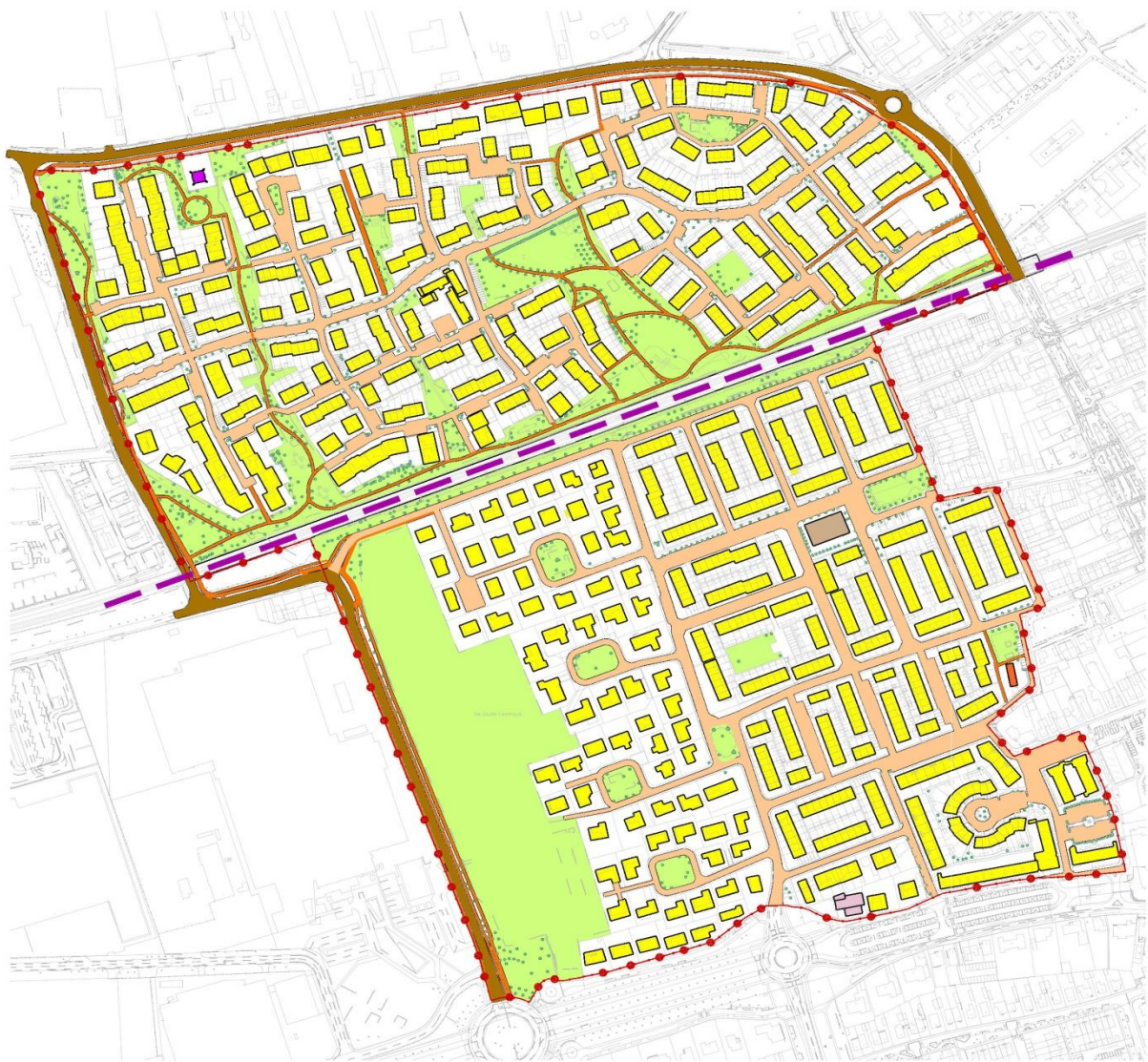
Aan de Halewijnstraat is het wijkgebouw gelegen voor de wijk Centrum West. Op het adres Roosendaalseweg 70-72 is een kantoor gevestigd. Daarnaast is er aan de Bruininkhuizen nog een (voormalig) horecabedrijf aanwezig. De overige bedrijvigheid in het plangebied bestaat uit kleinschalige bedrijven die aangemerkt worden als een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf. Dergelijke activiteiten zijn passend in een woon-omgeving. De inventarisatie van deze bedrijvigheid is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd.

In figuur 2 is de ruimtelijke en functionele structuur opgenomen.



Schapenweide.





**Legenda**

- |   |                   |   |                        |
|---|-------------------|---|------------------------|
|  | Plangebiedgrens   |  | Bomen                  |
|  | Wonen             |  | Gebiedsontsluitingsweg |
|  | Bedrijf-Nuts      |  | Woonstraat             |
|  | Maatschappelijk   |  | Fietspad / Woonpad     |
|  | Horeca            |  | Spoorweg               |
|  | Kantoren          |   |                        |
|  | Structureel Groen |   |                        |



Figuur 2: ruimtelijke en functionele structuur.

### *Groenstructuur*

Het openbaar groen in Etten West bestaat uit bomen langs straten, groenstroken, plantsoenen en een natuurpark De Oude Leemput. Dit park heeft verschillende functies. Het fungeert als een buffer tussen de woonwijk en het aangrenzende bedrijventerrein Vosdonk. Daarnaast heeft het een recreatieve functie. Het openbaar groen in de Grient is duidelijker aanwezig in de vorm van een groenzone langs de spoorlijn en de Kattestraat, het wijkpark aan de Wildbaan, groenstroken en plantsoenen elders in het gebied. Het groen is vanwege de aanwezigheid van wandel- en fietspaden goed toegankelijk en kan hierdoor ook als zodanig beleefd worden. In figuur 3 is de groenstructuur opgenomen.






Wijkpark de Grient.





Legenda

-  Plangebiedgrens
-  Structureel Groen
-  Bomen



Figuur 3 : groenstructuur.

### Verkeersstructuur

- **Wegen.**

De gebiedsontsluitingswegen Heistraat, Verschuurweg, Kattestraat en Hoevenseweg begrenzen (gedeeltelijk) het plangebied. Deze wegen kennen een maximale toegestane snelheid van 50 km/uur. Langs deze wegen liggen vrijliggende fietspaden. De wegen maken onderdeel uit van de binnenstedelijke hoofdwegenstructuur. Zij hebben niet uitsluitend een functie voor de ontsluiting van het plangebied maar zijn ook van belang voor de totale verkeersafwikkeling binnen Etten-Leur. De overige wegen binnen het plangebied zijn erftoegangswegen (woonstraten). De maximale toegestane snelheid bedraagt 30 km/uur.

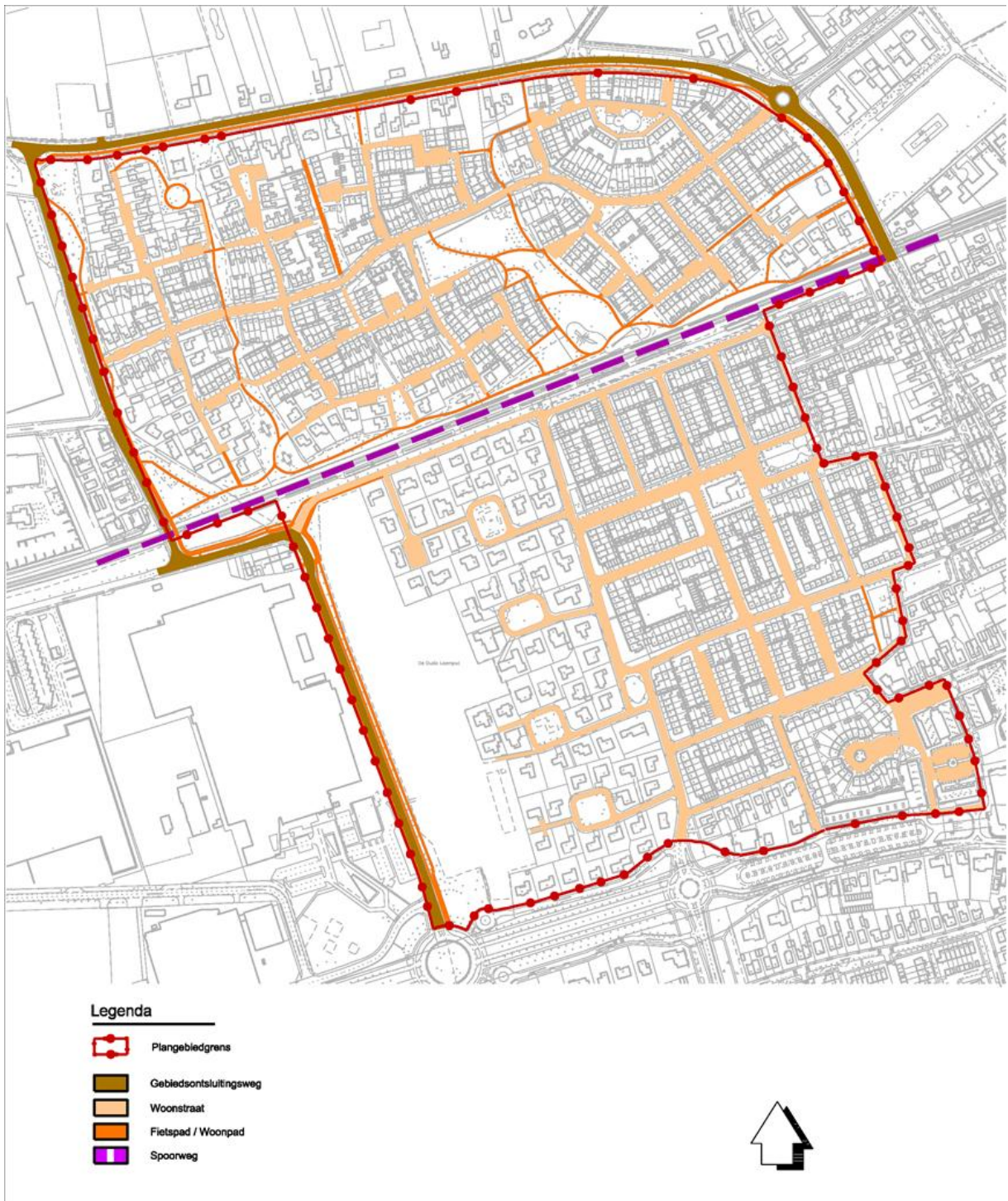
- **Parkeren.**

De wijk Etten West is grotendeels gebouwd in de jaren zestig tot zeventig. De wijk de Grient is gebouwd in de jaren zeventig tot tachtig. Bij de opzet van deze wijken en dan met name van Etten West is geen rekening gehouden met de groei van het autobezit. Daardoor is er vaak sprake van een tekort aan parkeervoorzieningen. Bij herinrichtingsplannen wordt bekeken of de parkeersituatie verbeterd kan worden. In figuur 4 is de verkeersstructuur opgenomen.



Woonstraat Etten West.





Figuur 4: verkeersstructuur.

## 2.2 Herontwikkelingen

In het plangebied op het perceel Bruininkhuizen 2-4 is een (voormalige) horecabedrijf aanwezig. Het betreft hier een rijksmonument. Het toekomstige gebruik van dit object is nog niet duidelijk. Mogelijk dat de bestaande horecafunctie gehandhaafd blijft. Daarnaast zou een invulling voor woondoeleinden eventueel gecombineerd met een bed en breakfast (1 kamer) ook passend zijn voor dit gebouw. Een dergelijk gebruik past ook in de bestaande omgeving. Derhalve is voor deze alternatieve invulling een regeling opgenomen in het bestemmingsplan 'Etten West- de Grient' (wijzigingsbevoegdheid).

Het pand Roosendaalseweg 70-72 is van oorsprong een kantoorpand met woning. De eigenaar van het pand heeft gevraagd deze gebruiksmogelijkheden weer op te nemen in het bestemmingsplan 'Etten West - de Grient'. Deze combinatie van gebruiksmogelijkheden zijn passend in deze woonomgeving. Daarnaast kan hiermede (gedeeltelijke) leegstand van het pand worden voorkomen.



Bruininkhuizen 2-4.



Kantoorpand Roosendaalseweg 70-72.



## Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsdoelstellingen van rijk, provincie en gemeente voor de actualisering van bestemmingsplannen, waaronder het bestemmingsplan 'Etten West-de Grient'. Gezien het feit dat dit bestemmingsplan nagenoeg een conserverend karakter heeft, beperkt dit hoofdstuk zich hoofdzakelijk tot de beleidsdoelstellingen die een relatie hebben met de actualisering van het bestemmingsplan. Aandacht wordt besteed aan het beleid en regelgeving van diverse overheden die mede betrekking hebben op het plangebied 'Etten West-de Grient'.

### 3.1 Rijksbeleid

#### *Wet Ruimtelijke Ordening*

Een van de uitgangspunten van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een centrale rol voor actuele bestemmingsplannen voor het hele grondgebied van een gemeente. In de Wro is de plicht voor de gemeente opgenomen om eens in de tien jaar de bestemmingsplannen vast te stellen.

De rijksoverheid hecht grote waarde aan de digitalisering van bestemmingsplannen. Wijziging, uitwisseling, vergelijking, monitoring en toetsing van digitale bestemmingsplannen is technisch vele malen eenvoudiger dan van bestemmingsplannen in papieren vorm. Digitaal uitwisselbare bestemmingsplannen ondersteunen de doelstelling van de nieuwe Wro met betrekking tot de actualisering. Het wijzigen van gedigitaliseerde bestemmingsplannen is technisch gemakkelijk hetgeen de actualiteit van bestemmingsplannen bevordert.

Het bestemmingsplan 'Etten West - de Grient' is opgesteld conform de Wro. Dit betekent dat de planverbeelding en de planregels zijn opgesteld volgens de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. Daarnaast wordt er voldaan aan de verplichting om een digitaal gecodeerd plan aan te leveren conform het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO 2012).

#### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' vastgesteld. De SVIR vormt de nieuwe rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Eerdere afspraken over verstedelijking zoals binnenstedelijke bouwen laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder') die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Daarbij is het uitgangspunt dat toenemende ruimtebehoefte in beginsel wordt opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op deze manier kan verder ruimtebeslag elders zo veel mogelijk worden voorkomen.

### 3.2 Provinciaal beleid

#### *Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 Noord-Brabant*

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 7 februari 2014 vastgesteld. De Structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. Daarnaast houdt de Structuurvisie ruimtelijke ordening rekening met provinciaal beleid op economisch, sociaal-cultureel en ecologisch vlak. De provincie geeft in de Structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarnaast zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapontwikkeling,

een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. Het plangebied 'Etten West - de Grient' is op de visiekaart behorende bij de Structuurvisie aangewezen als 'stedelijk concentratiegebied'.

#### *Verordening Ruimte 2014 Noord-Brabant*

De Verordening Ruimte 2014 is door Provinciale Staten op 7 februari en 18 maart 2014 vastgesteld en op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening Ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De onderwerpen die in de Verordening Ruimte staan, komen uit de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik moeten toepassen. Hiermee wordt beoogd de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag op het buitengebied af te remmen. Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Dit betekent dat de realisering van woningbouw, bedrijventerreinen, overige stedelijke voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden (bestaand stedelijk gebied van de grotere kernen). Regionaal overleg is daarbij van groot belang. Nieuw ruimtebeslag buiten deze gebieden kan slechts als inbreiding of herstructurering in bestaand stedelijk gebied niet tot de mogelijkheden behoren. Daarnaast zijn in relatie tot het principe 'meer aandacht voor de onderste lagen' ook water en archeologie van belang. In hoofdstuk 4 wordt aan deze aspecten aandacht besteed.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### *Structuurvisie Plus, Etten-Leur in Bloei 2020*

Op 23 mei 2005 heeft de gemeenteraad de StructuurvisiePlus vastgesteld. In de visie is voor de woningbouw bepaald dat een deel binnenstedelijk moet worden gerealiseerd, door het benutten van binnenstedelijke bouwlocaties. Een meerlaags grondgebruik moet voor zover stedenbouwkundig verantwoord worden bevorderd.

#### *Woonvisie Etten-Leur 2007-2015*

Op 25 juni 2007 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Etten-leur 2007-2015 vastgesteld. In deze Woonvisie Etten-Leur wordt het beleid voor het wonen in Etten-Leur in de periode 2007 tot 2015 aangegeven. Binnen Etten-Leur krijgt in ieder geval de huisvesting van senioren en starters de komende jaren extra aandacht. Bij de herontwikkeling van locaties in en nabij het centrum van Etten-Leur kan vooral voor de huisvesting van senioren resultaat worden geboekt.

#### *Beleidsvisie externe veiligheid*

Op 15 december 2008 heeft de gemeenteraad de beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Deze visie bevat voor verschillende gebiedstypen de ambities en keuzes met betrekking tot het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij de opstelling van bestemmingsplannen wordt rekening gehouden met deze ambities en uitgangspunten.

#### *Beleidsnotitie "Huisvesting mantelzorg gemeente Etten-Leur"*

Op 14 juli 2009 heeft de gemeenteraad de beleidsnotitie 'huisvesting mantelzorg gemeente Etten-Leur' vastgesteld. Deze notitie is bedoeld om ruimtelijke mogelijkheden te bieden om huisvesting voor mantelzorg bij woningen mogelijk te maken. Naast huisvesting in permanente aan-, uit- of bijgebouwen biedt de notitie ook de mogelijkheid tot het plaatsen van een tijdelijke woonunit. Aan deze afwijking hangt de voorwaarde dat indien de mantelzorg ten einde is een en ander weer terug gebracht moet worden conform het bestemmingsplan. In deze notitie zijn voorbeeldregelingen opgenomen. Deze regelingen zijn verwerkt in dit bestemmingsplan.

#### *Beleidsregel aan huis gebonden beroepen en bedrijven*

Bestemmingsplannen kennen al een (ruime) regeling voor aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven. Uit de praktijk blijkt dat er soms onduidelijkheid bestaat over welke beroepen of bedrijven nu rechtstreeks toestaan zijn. Om discussies te voorkomen, hebben burgemeester en wethouders op 16 maart 2010 de beleidsregel 'aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven' vastgesteld. Deze beleidsregel is op 22 maart 2010 in werking getreden. Deze beleidsregel is integraal als bijlage bij de toelichting opgenomen (bijlage1).

#### *Milieuvisie 2010-2020*

De Milieuvisie is op 13 juli 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze visie formuleert onder meer een aantal ambities, doelstellingen en uitgangspunten met betrekking tot milieu en duurzame ontwikkeling. Eén daarvan is de integratie van milieubeleid met ruimtelijk beleid.

#### *Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan 2014-2018.*

Op 29 oktober 2013 heeft de gemeenteraad het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2014-2018 vastgesteld. Hierin wordt beschreven op welke wijze er invulling wordt gegeven aan de zorgtaken voor afvalwater, hemelwater en grondwater. De afgelopen jaren is er intensief gewerkt aan de verbetering van de riolering in Etten-Leur. Het accent verschuift daardoor de komende tijd van aanleg en verbetering naar het in stand houden van de riolering.

#### *Groenbeleidsnota*

Op 3 december 2013 heeft de gemeenteraad de Groenbeleidsnota 2013-2018 vastgesteld. De Groenbeleidsnota heeft als doelstellingen het beschermen en versterken van het openbaar groen in bestaand stedelijk gebied evenals het versterken van de samenhang van het groen met oog voor landschappelijke, ecologische, stedenbouwkundige en cultuurhistorische patronen. De nota dient als integraal beleidskader voor de stedelijke groenstructuur van de gemeente Etten-Leur, inclusief de randen tussen stedelijk gebied en buitengebied. De nota zal in samenhang met andere beleidsterreinen een van de toetsingskaders zijn voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het groene karakter van Etten-Leur wordt behouden door de verankering van verschillende thema's samen met de ondergrens van de openbare groennorm van gemiddeld 80 m<sup>2</sup> per woning.

### **3.4 Conclusie**

Het bestemmingsplan 'Etten West-de Grient' is opgesteld conform de landelijke standaarden voor digitaal raadpleegbare bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. De twee genoemd herontwikkelingen zijn gericht op wonen zijnde de hoofdfunctie in het plangebied. Er kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan past binnen het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid.

## Hoofdstuk 4 Milieu en duurzaamheid

In dit hoofdstuk komen de onderwerpen met betrekking tot de kwaliteit van de leefomgeving aan de orde voor zover die van belang zijn voor het bestemmingsplan 'Etten West - de Grient'.

### 4.1 Archeologie en monumenten

#### *Archeologie*

In Europees verband is het zogenaamde Verdrag van Malta tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit te laten plaatsvinden wordt naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald. Archeologie wordt een vast onderdeel van de planvoorbereiding van ingrepen in de bodem. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed en de consequenties voor het archeologisch bodemarchief worden nagegaan. Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht geworden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De eigen rol van de overheden is daarmee officieel. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen.

Op 11 oktober 2010 heeft de gemeenteraad een actualisatie van het archeologiebeleid, de archeologische beleidskaart en de erfgoedverordening vastgesteld. De beleidskaart is gebaseerd op de laatste archeologische stand van zaken en de actuele inzichten over dit onderwerp. De beleidskaart is leidend voor lokale projecten.

De verschillende archeologische gebieden zijn op basis van het geldend beleid ten aanzien van bodemingrepen vertaald naar de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" met het bijbehorende beschermingsregime.

#### *Monumenten.*

Binnen het plangebied zijn twee rijksmonumenten aanwezig nl. Bruininkhuizen 2-4 ('t Koetshuis) en Hoevenseweg 31 (watertoren). Het behoud van deze gebouwen wordt gewaarborgd door het vergunningenstelsel op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Monumentenwet 1988. Het is dan niet meer nodig om nog een extra regeling hiervoor in het bestemmingsplan op te nemen.

### 4.2 Bodem

Het gedeelte van het plangebied ten zuiden van de spoorlijn Breda-Roosendaal is grotendeels gebouwd in de jaren 1964-1972. Uitzondering hierop is de Schapenweide. Dit deel van de wijk is in de jaren '90 gebouwd. De wijk 'de Grient' gelegen ten noorden van deze spoorlijn is omstreeks 1978 gerealiseerd. De woningen in het plangebied zijn dus grotendeels gebouwd in een periode dat het nog niet gebruikelijk was om bodemonderzoeken uit te voeren.

In het plangebied zijn verspreid wel een aantal bodemonderzoeken verricht in verband met civiel- technische werken en in het kader van enkele individuele bouwplannen voor woningen van latere datum. Uit deze onderzoeken is nooit gebleken dat er sprake zou zijn van ernstige bodemverontreiniging. In het verleden is het gebied vooral agrarisch gebruikt. Er is dan ook niet te verwachten dat er relevante verontreinigingen in de bodem aanwezig zijn.

De bodemkwaliteit in Etten-Leur is vastgelegd in het rapport 'Bodemkwaliteitskaart regio Brabant' (oktober 2012). De bovengrond (0-0.5 m-mv) van het plangebied is ingedeeld in zone 2. Dat betekent dat de achtergrondwaarde in het gebied voldoet aan kwaliteitsklasse 'Wonen'. De ondergrond (0.5-2.0 m-mv) is ingedeeld in zone 5 en voldoet aan kwaliteitsklasse 'AW2000' ('schone grond').

Alles overwegende is er geen aanleiding om aan te nemen dat de kwaliteit van de bodem in het plangebied 'Etten West - de Grient' niet voldoet aan de kwaliteit die voor een woonomgeving vereist is.

Wettelijk is bepaald dat een vergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein dat er schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Bij relevante nieuwbouw zal voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning moeten worden aangetoond dat de bodem schoon is. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Er is geen sprake van nieuwbouw. Daarom behoeft er geen bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

### **4.3 Waterhuishoudkundige aspecten**

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die effect hebben op het watersysteem dient rekening gehouden te worden met de belangen van het waterbeheer. Het waterschap voert hiertoe de zogenaamde watertoets uit. Het watertoetsproces is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het besluit verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009' van het waterschap 'Brabantse Delta'.

Bij nieuwe ontwikkelingen die effecten hebben op het watersysteem dient rekening gehouden te worden met dit beleid. Dit betekent concreet dat bij een nieuwe ontwikkeling die gepaard gaat met een toename van het verhard oppervlak met meer dan 2000 m<sup>2</sup> extra retentievoorzieningen aangelegd moeten worden. Uiteraard is het bij nieuwe ontwikkelingen altijd zinvol om na te gaan of er reële mogelijkheden zijn om het afstromend hemelwater (gedeeltelijk) te infiltreren of te bergen op locatie.

In het plangebied vinden geen nieuwe relevante ontwikkelingen plaats. Derhalve is er geen sprake van toename van verhard oppervlak. Op grond van het beleid van het waterschap behoeven er dan ook geen extra retentievoorzieningen aangelegd te worden.

In het plangebied zijn (ondergrondse) retentievoorzieningen aanwezig in het natuurpark de Oude Leemput. Deze voorzieningen passen in de groenbestemming.

### **4.4 Flora en fauna**

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten. In deze wet zijn EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn). De doelstelling van de wet is de bescherming en behoud van in het wild levende planten en dieren. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn tenzij ontheffing is verleend. De Natuurbeschermingswet 1998 is gericht op gebiedsbescherming. De wet is op 1 oktober 2005 gewijzigd en sindsdien zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van deze wet:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde natuurmonumenten;
- Wetlands.

Het plangebied 'Etten West - de Grient' is niet aangewezen als of in de directe nabijheid gelegen van een aangewezen beschermd gebied.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient vooraf onderzocht te worden of en welke beschermde dier- en plantensoorten voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Het is niet uitgesloten dat binnen het gebied van de Oude Leemput maar ook op andere plaatsen in het plangebied beschermde plant- en diersoorten voorkomen. Het onderhavige bestemmingsplan heeft echter een conserverend karakter. Er vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats die van invloed kunnen zijn op beschermde dier- en plantensoorten. Het aspect 'Flora en fauna' is daarom geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan 'Etten West - de Grient'.

#### **4.5 Milieuzonering**

Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient er een goede ruimtelijke scheiding te zijn tussen milieugevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningbouw) en milieubelastende activiteiten. Uitgangspunt daarbij is dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Afstemming van bestaande en nieuwe functies dient te gebeuren door voldoende afstand in acht te houden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de VNG-uitgave: Bedrijven en milieuzonering 2009. Hierin wordt een handreiking gegeven voor een goede ruimtelijke scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen. Er worden richtafstanden gegeven voor de aan te houden afstanden tussen dergelijke bestemmingen.

Het bestemmingsplan 'Etten West-de Grient' heeft betrekking op bestaande woonwijken. De woonwijken grenzen aan het bestaande bedrijventerrein "Vosdonk". In het kader van de milieuzonering kunnen de woonwijken aangemerkt worden als 'rustige woonwijken' (omgevingstype). Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'bedrijventerrein Vosdonk' op 12 juni 2012 is het bedrijventerrein opnieuw gezoneerd en is daarin rekening gehouden met de aanwezigheid van de aangrenzende woonwijken. Dit betekent dat middels zones is aangegeven welke milieucategorie maximaal is toegestaan rekeninghoudend met de aangrenzende woonwijken. Deze zonering is vergeleken met de gevestigde bedrijven. Gebleken is dat nagenoeg alle bedrijven passen binnen de bestaande milieucategorie. De bedrijven die niet voldoen worden echter door de milieuwetgeving zodanig beperkt in hun activiteiten dat hiermede de eventuele hinder naar de omgeving toe acceptabel is. Deze bedrijven zijn met een specifieke bestemming positief bestemd.

Geconcludeerd kan worden dat er in deze situatie een goede ruimtelijke scheiding is tussen het bedrijventerrein 'Vosdonk' en de woonwijken Etten-West en de Grient.

#### **4.6 Geluid**

##### *Wegverkeerslawaaï*

Ingevolge artikel 74 Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 kilometer per uur geldt en woonerven.

De wegen in het plangebied zijn 30-km wegen. Uitzondering hierop is de Heistraat. De aan het plangebied grenzende wegen Verschuurweg, Kattestraat, Hoeveneseweg en Roosendaalseweg (gedeeltelijk) zijn eveneens 50-km wegen.

Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en nieuwe andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidzone conform artikel 77 Wgh. Echter dit geldt alleen indien het bestemmingsplan nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk maakt. Dit geldt eveneens indien het bestemmingsplan de aanleg van een nieuwe gezoneerde weg mogelijk maakt. De voorkeursgrenswaarde voor woningen bedraagt 48 dB. Er kan ontheffing verleend worden tot 63 dB. Op grond van het Bouwbesluit dient er altijd sprake te zijn van een binnenwaarde van maximaal 33 dB.

In het bestemmingsplan 'Etten West - de Grient' is een rechtstreekse mogelijkheid opgenomen voor de realisering van een (boven)woning op het adres Roosendaalseweg 70-72. Deze locatie ligt in de zones van de



Roosendaalseweg (deel 50 km) en de Beiaard. Daarom is er voor deze woning een akoestisch onderzoek uitgevoerd (5 maart 2014). Dit onderzoek is uitgevoerd volgens Standaardrekenmethode II van bijlage III van het 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012'. Als prognosejaar is 2025 genomen. Uit dit onderzoek blijkt dat de maximale gevelbelastingen vanwege de Roosendaalseweg 47 dB en vanwege de Beiaard 43 dB bedragen. De voorkeursgrenswaarde wordt dus niet overschreden.

Een deel van de Roosendaalseweg en de Tolhuislaan zijn 30-km wegen. Deze wegen zijn niet gezoneerd. Op grond van de Wet geluidhinder is er geen onderzoeksplicht naar de gevolgen vanwege het verkeerslawaai van deze wegen. Desondanks is het vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening gewenst om de gevelbelasting vanwege deze wegen op het pand Roosendaalseweg 70-72 te kennen.

Met in achtname van hetgeen hiervoor is gesteld over de voorkeursgrenswaarde en de ontheffingswaarde kan vervolgens beoordeeld worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit het akoestisch onderzoek van 5 maart 2014 blijkt dat de maximale gevelbelastingen vanwege de Roosendaalseweg 53 dB en vanwege de Tolhuislaan 40 dB bedragen. De gevelbelasting van 53 dB betreft de voorgevel. Een dergelijke geluidsbelasting is niet onaanvaardbaar in een stedelijke omgeving. Daarnaast is er aan de achterzijde sprake van een geluidsluwe gevel/zijde. Er is dus zondermeer sprake van een goed woon- en leefklimaat.

#### *Spoorweglawaai*

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen de invloedssfeer van de spoorlijn Roosendaal-Breda. Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dat in deze invloedssfeer is gelegen, dient een akoestisch onderzoek verricht te worden naar de geluidbelasting op de gevels van nieuwe woningen en andere nieuwe geluidgevoelige bestemmingen.

Het bestemmingsplan 'Etten West - de Grient' heeft geen betrekking op de realisering van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de invloedssfeer van de spoorlijn. Daarom is er met betrekking tot het spoorweglawaai geen akoestisch onderzoek verricht.

#### *Industrielawaai*

Het plangebied 'Etten West - de Grient' grenst aan het bedrijventerrein Vosdonk. Het noordelijk deel van dit bedrijventerrein heeft een geluidzone. Een deel van het plangebied ligt in deze zone. Bij Koninklijk Besluit van 19 juli 1990 is voor dit gedeelte van het bedrijventerrein Vosdonk de geluidzone (saneringscontouren) vastgesteld. De milieuvergunningen voor de bedrijven zijn hierop aangepast. Binnen de geluidzone van het bedrijventerrein mogen geen nieuwe woningen of andere nieuwe geluidgevoelige functies worden gebouwd tenzij wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dBA of een verkregen hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder. Het bestemmingsplan 'Etten West - de Grient' heeft geen betrekking op de realisering van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen met een hogere gevelbelasting vanwege industriellawaai dan 50 dBA. Daarom is deze zone niet op de plankaart weergegeven.

## **4.7 Luchtkwaliteit**

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn bepalingen opgenomen over de luchtkwaliteit. In hoofdlijnen is bepaald dat het bevoegd gezag erop toeziet dat een voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een overschrijding van de luchtkwaliteitsgrenswaarde zoals die is opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Deze bijlage bevat voor diverse luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht grenswaarden en plandrempels. De praktijk leert dat langs wegen alleen de jaargemiddelde concentraties van stikstofdioxide en zwevende deeltjes de normen kunnen overschrijden. Onderzoeken luchtkwaliteit zijn dan ook in hoofdzaak gericht op deze twee stoffen.

In het bestemmingsplan "Etten West-de Grient" zijn geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen die kunnen leiden tot meer bewegingen van gemotoriseerd verkeer. Daarom behoeft er geen nader onderzoek plaats te vinden naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit.

## 4.8 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie als op het transport van gevaarlijke stoffen. Centraal staat de vraag hoe groot het risico is dat een individu of een groep individuen hierbij loopt.

Bij het bepalen van het risico worden twee soorten risico's onderscheiden, te weten het Plaatsgebonden Risico (PR) en het Groepsrisico (GR). Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen.

Volgens de risicokaart van de provincie Noord-Brabant zijn er in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen gevestigd. Het plangebied ligt niet binnen de contour van het plaatsgebonden risico noch binnen een invloedsgebied van en dergelijk bedrijf.

In het plangebied (langs het spoor) heeft in het verleden een aardgastransportleiding van de Gasunie gelegen. Deze gasleiding is buiten gebruik gesteld en is daarom niet opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Door het plangebied loopt de spoorlijn Breda - Roosendaal. Uit de rapporten die behoren bij het landelijke Basisnet Spoor blijkt dat er ter plaatse geen Plaatsgebonden Risicocontour (PR) van 10-6 is. Binnen deze contour mogen in beginsel geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Geconcludeerd kan worden dat er aan deze norm wordt voldaan. Er is dus geen sprake van een sanerings situatie. Ook blijkt uit de rapporten dat de oriëntatiewaarde van het Groepsrisico (GR) niet wordt overschreden.

Het bestemmingsplan 'Etten West - de Grient' heeft een conserverend karakter. Binnen het invloedsgebied van de spoorlijn zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Er zal dan ook geen sprake zijn van een toename van de personendichtheid. Ook staan er binnen het invloedsgebied geen gebouwen die gebruikt worden door groepen minder zelfredzame personen. Het plangebied is verkeerstechnisch goed ontsloten en goed bereikbaar voor de hulpdiensten.

## 4.9 Besluit milieueffectrapportage

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer) dient bij de bepaling of er voor een bepaalde activiteit een milieueffectbeoordeling en/of rapportage moet worden gemaakt de omvang van de activiteit, de ruimtelijke context en de cumulatie met de omgeving beoordeeld te worden.

Het bestemmingsplan 'Etten West - de Grient' heeft hoofdzakelijk een conserverend karakter. Er is geen sprake van activiteiten waarvoor het maken van een milieueffectrapport (rechtstreeks) verplicht is. Ook worden er geen drempelwaarden overschreden. De mogelijke herbestemming van Bruininkhuizen 2-4 en het mede mogelijk maken van het gebruik van het pand Roosendaalseweg 70-72 voor woondoeleinden heeft geen nadelige gevolgen voor het milieu. Een milieueffectbeoordeling is daarom niet aan de orde.

## 4.10 Conclusie

Het bestemmingsplan 'Etten West - de Grient' past binnen de geldende regelgeving en beleid met betrekking tot milieu en duurzaamheid. Het betreft hier bestaande woonwijken. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat er in het plangebied situaties voorkomen die van uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar zijn.

## Hoofdstuk 5 Beschrijving van het plan

### 5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Etten West-de Grient' heeft een conserverend karakter. Dit betekent dat de bestaande legale situatie en de bouw- en gebruiksmogelijkheden die de geldende bestemmingsplannen bieden, uitgangspunt zijn voor dit nieuwe bestemmingsplan. Daarnaast heeft het eerder vastgestelde beleid voor de huisvesting mantelzorg een regeling gekregen in dit plan. Voor Bruininkhuizen 2-4 is een mogelijk herbestemming opgenomen. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om het pand Roosendaalseweg 70-72 (mede) te gebruiken voor woondoeleinden. Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012.

Er is sprake van een planopzet met een aantal bestemmingen, een gedetailleerde planverbeelding en een uniforme opzet van de planregels. Uitgangspunt is dat de planverbeelding zo veel mogelijk informatie biedt over de toelaatbare gebruiksvorm en de bouwmogelijkheden op een perceel. Voordeel hiervan is een snel inzicht in de gebruiks- en bouwmogelijkheden waardoor het mogelijk is gebruikers van het bestemmingsplan goed te informeren.

Het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de planverbeelding met planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting. Deze heeft als zodanig geen rechtskracht. De planregels zijn opgebouwd uit inleidende regels (hoofdstuk 1), bestemmingsregels ( hoofdstuk 2), algemene regels (hoofdstuk 3) en overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

### 5.2 Toelichting op de bestemmingen

#### **Algemeen.**

Alvorens per artikel een toelichting wordt gegeven, is het van belang om in te gaan op de regeling voor aan-huis-gebonden beroepen en de regeling om huisvesting voor mantelzorg mogelijk te maken.

#### *Aan- huis-gebonden beroepen.*

Bij de woonbestemmingen is bepaald dat het gebruik van een deel van de woning inclusief de aan- of uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen of een vrijstaande praktijkruimte voor een aan-huis-gebonden beroep onder voorwaarden niet strijdig is met de woonbestemming. Gezien de technologische en maatschappelijke ontwikkelingen zal dit gebruik in de toekomst alleen maar toenemen.

In bijlage 1 bij deze toelichting is uiteengezet welke beroepen/bedrijven passend zijn in een woonomgeving. Hiermee worden eventuele onduidelijkheden voorkomen.

#### *Mantelzorg.*

Bij de woonbestemmingen behalve de bestemming 'Wonen - Gestapeld' zijn regels opgenomen om huisvesting voor mantelzorg mogelijk te maken. Dit kan rechtstreeks via inwoning of met een afwijking van de planregels voor de plaatsing van een tijdelijke woonunit of voor het geschikt maken van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte.

#### **Inleidende regels.**

#### *Begrippen (artikel 1).*

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

#### *Wijze van meten (artikel 2).*

In dit artikel wordt aangegeven hoe de in de regels gehanteerde maten gemeten moeten worden.

## **Bestemmingsregels.**

### *Bedrijf - Nuts (artikel 3).*

De watertoren aan de Hoeveneseweg is bestemd voor nutsvoorzieningen. Dit is overeenkomstig het meest recente gebruik. Het gebouw (watertoren) is gelegen in het bouwvlak. De bestaande hoogtematen zijn uitgangspunt geweest voor de aanduidingen op de planverbeelding.

### *Groen (artikel 4).*

Belangrijke openbare groenelementen in het plangebied zijn bestemd voor 'Groen'. Deze groenvoorzieningen kunnen gebruikt worden voor bv. spelen of wandelen. Bepaalde delen zijn ingericht als hondenuitlaatterrein. (Ondergrondse) retentievoorzieningen maken eveneens deel uit van deze bestemming. De bouwregels bieden onder voorwaarden de mogelijkheid om gebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, te realiseren.

### *Groen – Natuur (artikel 5).*

Het natuurpark de Ouden Leemput onderscheidt zich qua natuurwaarden van de overige groenvoorzieningen in het plangebied. Dit gebied wordt ook vanuit een meer ecologisch beheer onderhouden. In het gebied zijn wandelpaden aanwezig.

### *Horeca (artikel 6).*

Het horecapand aan de Bruininkhuizen is bestemd voor 'Horeca'. Het gebouw is gelegen binnen het bouwvlak. Het pand mag gebruikt worden voor horeca-activiteiten tot en met categorie 5. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een café, restaurant of pension.

### *Kantoor (artikel 7).*

Het kantoorpand aan de Rosendaalsweg is bestemd voor 'Kantoor'. Het gebouw is gelegen binnen het bouwvlak. De bebouwing mag tevens gebruikt worden als één woning al dan niet gecombineerd met kantoorvoering.

### *Maatschappelijk (artikel 8).*

Het wijkgebouw in de wijk Etten West is bestemd voor 'Maatschappelijk'. Het gebouw is gelegen binnen het bouwvlak. De bebouwing mag gebruikt worden voor maatschappelijke doeleinden. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan kinderopvang, (para)medische voorzieningen, onderwijs, sociaal-culturele voorzieningen en religieuze voorzieningen.

### *Tuin (artikel 9).*

Deze bestemming geldt voor de voortuinen en de zijtuinen voor zover deze gelegen zijn voor de gevellijn van de achterliggende woningen. Binnen deze bestemming mag bebouwing worden gerealiseerd in de vorm van een erker, tochtportaal of entreepartij. Het deel van de voortuin dat direct is gelegen vóór de woning mag niet gebruikt worden voor parkeren. Een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping maakt geen onderdeel uit van de woning.

### *Verkeer (artikel 10).*

Deze bestemming heeft betrekking op de wegen die gericht zijn op de afwikkeling van het verkeer (zgn. 50 km-wegen). Binnen deze bestemming zijn ook andere voorzieningen toegestaan. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan parkeervoorzieningen, geluidvoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair en kunstobjecten. De bouwregels bieden onder voorwaarden de mogelijkheid om gebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, te realiseren.

### *Verkeer - Spoorverkeer (artikel 11)*

De spoorlijn Breda - Rosendaal is bestemd als 'Verkeer - Spoorverkeer'. Binnen deze bestemming is vervoer per spoor mogelijk en zijn spoorwegvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, paden, wegen en straten toegestaan. Groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en straatmeubilair zijn eveneens toegestaan. De bouwregels bieden onder voorwaarden de mogelijkheid om gebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, te realiseren.

*Verkeer - Verblijf (artikel 12).*

De openbare ruimte behalve de belangrijke groenelementen en de 50 km-wegen zijn bestemd voor 'Verkeer - Verblijf'. Deze gronden zijn bedoeld voor wegen met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie en parkeervoorzieningen. Binnen de bestemming zijn naast de verkeersfuncties ook andere voorzieningen toegestaan. Daarbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, taluds en oevers, straatmeubilair, speelvoorzieningen en kunstobjecten. De bouwregels bieden onder voorwaarden de mogelijkheid om gebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, te realiseren. De aanwezige garageboxen zijn met aanduidingen op de planverbeelding in deze bestemming opgenomen,

*Wonen - Aaneengesloten (artikel 13).*

De in het plangebied aanwezige rijenwoningen hebben de bestemming 'Wonen - Aaneengesloten' gekregen. Op de planverbeelding is door middel van een bouwvlak de plaats van het hoofdgebouw geregeld. Binnen het bouwvlak mogen ook aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gebouwd worden. Tevens bevat de planverbeelding aanduidingen over de maximale toegestane goot- en bouwhoogten voor hoofdgebouwen. De gronden buiten het bouwvlak mogen aangewend worden voor de realisering van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Hiervoor zijn maatvoeringseisen opgenomen in de planregels. Er zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor de realisering van een praktijkruimte en/of het bieden van mantelzorg in een tijdelijke woonunit of vrijstaand bijgebouw. De voorwaarden waaronder gebruik gemaakt kan worden van deze afwijkingsmogelijkheden zijn in de planregels opgenomen.

*Wonen - Gestapeld (artikel 14).*

De appartementen binnen het plangebied hebben de bestemming 'Wonen - Gestapeld' gekregen. Op de planverbeelding is door middel van een bouwvlak de plaats van het hoofdgebouw geregeld. Tevens bevat de planverbeelding aanduidingen over de maximale toegestane goot- en bouwhoogten. De gronden buiten het bouwvlak zijn bedoeld voor tuinen en erven. Ook mogen daar bijgebouwen worden gebouwd.

*Wonen - Twee-aaneen (artikel 15).*

De in het plangebied aanwezige twee-onder-een kapwoningen hebben de bestemming 'Wonen - Twee-aaneen' gekregen. Op de planverbeelding is door middel van een bouwvlak de plaats van het hoofdgebouw aangegeven. In de planregels is opgenomen dat de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen aan één zijde, minimaal 3 meter dient te zijn. Binnen het bouwvlak mogen ook aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gebouwd worden. Tevens bevat de planverbeelding aanduidingen over de maximale toegestane goot- en bouwhoogten voor hoofdgebouwen. De gronden buiten het bouwvlak mogen aangewend worden voor de realisering van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Hiervoor zijn maatvoeringseisen opgenomen in de planregels. Er zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor de realisering van een praktijkruimte en/of het bieden van mantelzorg in een tijdelijke woonunit of vrijstaand bijgebouw. De voorwaarden waaronder gebruik gemaakt kan worden van deze afwijkingsmogelijkheden zijn in de planregels opgenomen.

*Wonen - Vrijstaand (artikel 16).*

Een aantal van de in het plangebied aanwezige vrijstaande woningen heeft de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' gekregen. Op de planverbeelding is door middel van een bouwvlak de plaats van het hoofdgebouw aangegeven. In de planregels is opgenomen dat de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen aan beide zijden minimaal 3 meter dient te zijn. Binnen het bouwvlak mogen ook aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gebouwd worden. Tevens bevat de planverbeelding aanduidingen over de maximale toegestane goot- en bouwhoogten voor hoofdgebouwen. De gronden buiten het bouwvlak mogen aangewend worden voor de realisering van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Hiervoor zijn maatvoeringseisen opgenomen in de planregels. Er zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor de realisering van een praktijkruimte en/of het bieden van mantelzorg in een tijdelijke woonunit of vrijstaand bijgebouw en/of het toestaan van een grotere oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. De voorwaarden waaronder gebruik gemaakt kan worden van deze afwijkingsmogelijkheden zijn in de planregels opgenomen.

#### *Wonen - Vrijstaand 1 (artikel 17).*

De aanwezige vrijstaande woningen in het plangebied op de grotere percelen hebben de bestemming 'wonen - Vrijstaand 1' gekregen. Deze gebieden kennen een ruimere opzet van de bebouwing. Op de planverbeelding is door middel van een bouwvlak de plaats van het hoofdgebouw aangegeven. In de planregels is opgenomen dat de afstand van het hoofdgebouw inclusief de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelsgrenzen aan beide zijden minimaal 3 meter dient te zijn. Binnen het bouwvlak mogen ook aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gebouwd worden. Tevens bevat de planverbeelding aanduidingen over de maximale toegestane goot- en bouwhoogten voor hoofdgebouwen. De gronden buiten het bouwvlak mogen aangewend worden voor de realisering van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Hiervoor zijn maatvoeringseisen opgenomen in de planregels. Er zijn er afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor de realisering van een praktijkruimte en/of het bieden van mantelzorg in een tijdelijke woonunit of vrijstaand bijgebouw en/of het toestaan van een grotere oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. De voorwaarden waaronder gebruik gemaakt kan worden van deze afwijkingsmogelijkheden zijn in de planregels opgenomen.

#### *Waarde - Archeologie 1,2 en 3 (artikelen 18 t/m 20).*

De gronden binnen deze dubbelbestemmingen zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Daarvoor zijn regels opgenomen die de archeologische waarden beschermen in relatie tot bodemingrepen. De bestemming en de regels zijn afgestemd op het archeologisch gemeentelijk beleid.

### **Algemene regels.**

#### *Anti-dubbelregel (artikel 21).*

Het is een wettelijke verplichting om dit artikel in het bestemmingsplan op te nemen. Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. Doel van deze regels is dat wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebaven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

#### *Algemene bouwregels (artikel 22).*

In dit artikel zijn regels opgenomen voor ondergronds bouwen. Daarnaast is geregeld dat bestaande maatvoeringen die afwijken van het bepaalde in het bestemmingsplan als minimaal/maximaal toelaatbaar mogen worden aangehouden. Uitsluitend legale bebouwing valt onder deze regeling.

#### *Algemene gebruiksregels (artikel 23).*

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod opgenomen voor het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken in strijd met de bestemming.

#### *Algemene afwijkingsregels (artikel 24).*

In dit artikel is de mogelijkheid opgenomen om in geringe mate af te wijken van de maatvoeringen en bestemmings- en/of bouwgrenzen. Ook is de mogelijkheid opgenomen om af te wijken voor het toestaan van evenementen. Deze mogelijkheid was tot 1 november 2014 opgenomen in landelijke wetgeving (Besluit omgevingsrecht).

#### *Algemene wijzigingsregels (artikel 25).*

In dit artikel zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het onder voorwaarden verschuiven en/of overschrijden van de bestemmingsgrenzen, bestemmingsvlakken, bouwpercelen of bouwvlakken. Daarnaast is de mogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden de horecabestemming te wijzigen in de bestemming 'wonen - vrijstaand' eventueel gecombineerd met bed- en breakfast.

## **Overgangs- en slotregels.**

### *Overgangsrecht (artikel 26).*

Het is een wettelijke verplichting om dit artikel in het bestemmingsplan op te nemen. In lid 1 zijn de overgangsregels ten aanzien van het bouwen opgenomen. Bouwwerken, die op het moment dat het plan inwerking is getreden, bestaan of (kunnen) worden gebouwd op grond van een verleende omgevingsvergunning en die afwijken van het bestemmingsplan mogen gedeeltelijk worden veranderd of vernieuwd mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Is het bouwwerk verloren gegaan door een calamiteit dan mag het bouwwerk volledig worden vernieuwd of veranderd mits de aanvraag om omgevingsvergunning binnen 2 jaar na de calamiteit wordt ingediend.

Lid 2 betreft het overgangsrecht voor het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het moment dat dit plan inwerking is getreden. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

Het overgangsrecht geldt niet voor bouwwerken die zonder omgevingsvergunning zijn gebouwd in strijd met het toen geldend plan en voor illegaal gebruik van bouwwerken en gronden.

### *Slotregel (artikel 27).*

Deze regel verwijst naar de naam van het bestemmingsplan.

## **Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan 'Etten West-de Grient' is hoofdzakelijk een conserverend bestemmingsplan.

Aan het kantoorpand Roosendaalseweg 70-72 is mede een woonbestemming gegeven. De hieraan verbonden kosten worden op grond van de legesverordening doorberekend aan de eigenaar. Tevens is er een planschadeovereenkomst gesloten op grond waarvan eventuele planschadevergoedingen worden doorbelast aan de eigenaar. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de locatie Bruininkhuizen 2-4. Zodra hieraan uitvoering wordt gegeven, vindt er kostenverhaal plaats en wordt er een planschadeovereenkomst gesloten. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is voldoende gegarandeerd.

## Hoofdstuk 7 Maatschappelijke toetsing en overleg

### 7.1 Maatschappelijke toetsing

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Etten West - de Grient' heeft gedurende de periode 10 april 2014 tot en met 21 mei 2014 ter inzage gelegen in het stadskantoor. Daarnaast was het voorontwerp bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke internetsite en de landelijke internetsite [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De bekendmaking hierover heeft op 9 april 2014 plaatsgevonden in het weekblad 'Etten-Leurse Bode', de landelijke internetsite [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl), de gemeentelijke internetsite en het gemeentelijke publicatiebord. Bewoners in het plangebied zijn persoonlijk in kennis gesteld van de inspraakprocedure. Dit geldt eveneens voor de eigenaren van de bedrijfspanden, de wijkverenigingen en de Woonstichting Etten-Leur. Gedurende de periode van ter inzage ligging kon een ieder mondeling of schriftelijk een reactie indienen bij burgemeester en wethouders. Er zijn zes reacties ingediend. De reacties zijn samengevat weergegeven en beantwoord in het eindverslag inspraak. Dit eindverslag is als bijlage 3 bij de toelichting gevoegd.

In het kader van de vaststellingsprocedure voor het bestemmingsplan 'Etten West – de Grient' is gedurende de periode 11 september 2014 tot en met 22 oktober 2014 de mogelijkheid geboden om hierover een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. De bekendmaking heeft plaatsgevonden in het weekblad 'Etten-Leurse Bode' d.d. 10 september 2014, de Staatscourant, [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl), de gemeentelijk internetpagina en het gemeentelijk publicatiebord. Er is één zienswijze ingediend. Deze geeft geen aanleiding om in het ontwerp-bestemmingsplan 'Etten West – de Grient' wijzigingen aan te brengen.

### 7.2 Overleg

In het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg ex. artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn de volgende instanties op 7 april 2014 digitaal geïnformeerd over het voorontwerp bestemmingsplan 'Etten West - de Grient'.

- Provincie Noord-Brabant.
- Waterschap Brabantse Delta.
- Prorail

De betreffende instanties zijn tot en met 21 mei 2014 in de gelegenheid gesteld een reactie in te dienen. Op 28 april 2014 heeft de provincie medegedeeld geen opmerkingen te hebben over het voorontwerp bestemmingsplan 'Etten West – de Grient'. Op 21 mei 2014 heeft het Waterschap Brabantse Delta een positief wateradvies afgegeven. De reacties zijn als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd.

## Hoofdstuk 8 Overzicht van wijzigingen

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Etten West – de Grient' zijn geen wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.



## **Bijlage 1 Beleidsregel aan huis gebonden beroepen en bedrijven.**

## Beleidsregel aan huis gebonden beroepen en bedrijven

### Aan huis gebonden beroepen en bedrijven

In deze toelichting wordt uiteengezet hoe de gemeente Etten-Leur invulling geeft aan de juridische regeling voor aan huis gebonden beroepen/bedrijven.

#### 1. Rechtstreeks toegestane beroepen

De rechtspraak heeft bepaald dat een vrij beroep in overeenstemming is met de functie woondoeleinden. Het uitoefenen van een vrij beroep is dan ook, zonder enige vorm van discussie, een aan huis gebonden beroep, conform de geldende bestemmingsplannen. Maar wat zijn nu 'vrije beroepen'? De Kamer van Koophandel definieert een vrij beroepsbeoefenaar als volgt: iemand die wordt gevraagd om zijn individuele, persoonlijke kwaliteiten die in het algemeen op artistiek of academisch/HBO-niveau liggen. Naar aanleiding van de lijst van de Kamer van Koophandel heeft de gemeente Etten-Leur een lijst met beroepen samengesteld:

- adviseur
- advocaat
- accountant/administratieconsulent
- alternatieve genezer
- belastingconsulent
- architect (gebouwen, tuin en landschap, interieur)
- computerservice (systeembouw, analyse, webdesign e.d.)
- decorateur/etaleur
- dierenarts
- edelsmid
- fotograaf/cameraman
- glasblazer
- hondenverzorger (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- illustrator/vormgever
- instrumentenmaker
- interim-medewerker
- internetwinkel (slechts kantoor)
- journalist
- kapper (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- kinderopvang/buitenschoolse opvang
- kleermaker/kledinghersteller
- kunstenaar
- lijstenmaker
- makelaar
- manicure (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- masseur (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- medische en paramedische beroepen (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- nagelstyliste (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- notaris
- ontwerper
- organisatieadviseur
- pedicure (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- pottenbakker
- redacteur
- registeraccountant
- reparateur van kleine consumentenartikelen (klokken, tv's, antiek e.d.)
- schoonheidsspecialist/visagist (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- stedenbouwkundige
- strijkservice

- tandarts of tandtechnisch specialist (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- tekstverwerker
- theaterbureau
- tolk/vertaler
- uitvaartverzorger
- videobewerker

Alle bovengenoemde beroepen zijn beroepen die rechtstreeks aan huis zijn toegestaan. (mits natuurlijk aan de overige bepalingen uit het bestemmingsplan wordt voldaan, met name de eis dat degene die het beroep uitoefent ook hoofdbewoner van de woning is).

Voorgaande lijst is niet uitputtend bedoeld. Een vergelijkbaar beroep met één van de in de lijst genoemde beroepen is ook rechtstreeks toegestaan.

## *2. Overige beroepen en bedrijven*

Naast de in onderdeel 1 genoemde beroepen is de gemeente Etten-Leur van mening dat er nog enkele beroepen en bedrijven zijn die, in principe, wanneer deze aan enkele voorwaarden voldoen, ook rechtstreeks in of bij de woning toelaatbaar zijn.

Indien de onderstaande beroepen voldoen aan de volgende criteria, dan zijn deze beroepen ook rechtstreeks aan huis toegestaan:

1. er vindt slechts een beperkt cliëntenbezoek aan huis plaats;
2. de werkzaamheden vormen geen overlast voor de omgeving (denk hierbij met name aan geluid- en geuroverlast, overlast van stof en parkeeroverlast) en zijn dan ook passend in een woonomgeving.

Het gaat om de volgende beroepen:

- autorijschool
- bloemschikker
- kleinmeubelmaker/stoffeerder
- cursus/bijbscholing/workshop (kleinschalig)

Indien de onderstaande beroepen voldoen aan de volgende criteria, dan zijn deze beroepen ook rechtstreeks aan huis toegestaan:

1. er vinden slechts administratie-/kantoorwerkzaamheden aan huis plaats;
2. er vindt slechts zeer beperkte opslag plaats binnen de toegestane vierkante meters
3. voor bijgebouwen (met uitzondering van de bestemmingsplanmogelijkheden voor extra 50 m<sup>2</sup> voor een praktijkruimte);
4. de hoofdwerkzaamheden vinden elders (op locatie) plaats.

Het gaat om de volgende beroepen:

- glazenwasser
- schoorsteenveger
- hovenier
- timmerman, loodgieter, installateur, klusjesman, schilder, behanger, stucadoor en dergelijke.

Bovenaangevoerde opsommingen zijn ook niet uitputtend bedoeld. Indien een verzoek niet voorkomt in deze opsommingen, maar gelijk te stellen is aan één van de genoemde beroepen/bedrijven en voldoet aan de bovengenoemde criteria, is het beroep of bedrijf in principe ook rechtstreeks toegestaan in of bij de woning.

## *3. Welke beroepen/bedrijven vallen in elk geval niet onder een aan huis gebonden beroep?*

Het mag duidelijk zijn dat in ieder geval die beroepen/bedrijven die niet voldoen aan de in het bestemmingsplan opgenomen criteria, niet passend zijn bij de woonfunctie en niet passend zijn in de woonomgeving. Maar indien een beroep of bedrijf ook niet binnen onderdeel 1 of 2 te scharen valt, is het beroep of bedrijf ook niet passend bij de woonfunctie en niet passend in een woonomgeving. De volgende beroepen/bedrijven zijn in elk geval niet passend bij de woonfunctie en niet passend in de woonomgeving:

- afhaalgelegenheid voor eten en/of drinken
- autoreparateur
- cateringbedrijf
- fokkerijbedrijf
- groothandel (indien er sprake is van opslag)
- grootmeubelmaker
- koeriersbedrijf
- scooterreparateur
- verzorgende (kapper, schoonheidsspecialiste e.d.) of (para)medische (huisarts, masseur e.d.) beroepen met meer dan één behandelstoel/-tafel
- wasserette/wasserij
- categorie 3-bedrijven conform de lijst van de VNG 'Bedrijven en milieuzonering'

## **Bijlage 2 Inventarisatie aan huis gebonden beroepen en bedrijven.**

NAAM	ADRES	DATUM	ACTIVITEITEN	RUIMTE	OPPERVLAKTE	AANTAL PERSONEN	OP AFSPRAAK	OPMERKINGEN
P.V.O. Bouw	Atrechtstraat 5	1-9-2011	Administratieve activiteiten	Voorzolder	1,5	1	Nee	Contactadres
Au 3 Care	Beverdam 37	1-6-2006	Zorg leveren aan cliënten in hun eigen thuisituatie	Woonkamer (administratie)	15	1	Nee	Contactadres ZZP-er
JCM. Dirven	Beverdam 57	1-2-2010	Training en scholing	nvt	nvt	nvt	nvt	Contactadres Op dit adres alleen voorbereiden van trainingen en scholingsactiviteiten (bureau-activiteiten)Uitvoering vindt elders plaats.
HOFFMANS HR- consultancy	Beverdam 75	1-1-2006	Hr werkzaamheden op interimbasis	nvt	nvt	nvt		Contactadres
Montage- en Klusbedrijf M. van Noort	Beverdam 77							Contactadres (ZZP-er in de bouw. Op dit adres vinden geen activiteiten plaats)
M-battery	Dasseburcht 52	1-8-2013	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	Contactadres
Jennie van Gils voetverzorging	Doelen 12	14-11- 2011	pedicure	slaapkamer	12	1	Ja	Ben bezig met opleiding voetreflexmassage. Wil ook voetmassages gaan geven.
Zeefdrukkerij 'Indirect'	Doelen 18	21-6-1984	Printen van transfers en stickers, plotten van transfers en deze aanbrengen	slaapkamer en gedeelte berging	10	1	Nee	Enkele uren per week
Kesc Advisering	Doelen 20	1-1-1999	Advies inzake administratie, organisatie en ICT	bureau	2	1	Nee	Contactadres
PME-lessons	Doelen 9		Begeleiden van taalzwakke leerlingen en leerlingen met leerstoornis. Remedial teaching.	nvt	nvt	nvt	Ja	Contactadres
Dekker & Dekker Advisory B.V.	Duinkerkelaan 83	1-5-2008	Interimmanagement/bedrijfsadviesing		25	1	Nee	
Detaco B.V.	Duinkerkelaan 83	1-5-2008	Non actief	nvt	nvt	nvt	nvt	
Van Deursen Beheer & Management B.V.	Duinkerkelaan 91	29-3-2005	Holding	nvt	nvt	nvt	nvt	
Geraldine Voetenverzorging	Eekhoornpad 18	10-6-2003	Pedicure	nvt	nvt	nvt	Ja	Contactadres
Folkersma Tegelwerken	Hazebroekstraat 14	1-3-1997	ZZP-er tegelwerkzaamheden	nvt	nvt	nvt	nvt	Contactadres

Oslak Bouw	Hazeleger 19	1-9-2012	Verlenen van bouwdiensten	nvt	nvt	nvt	Nee	Contactadres
Ted Oslak	Hazeleger 8	5-6-2013	Bouwbedrijf	nvt	nvt	nvt	Nee	Contactadres
Lazeroms	Hazeleger 81	1-4-2011	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	Contactadres
Sportsentertainment	Hazeleger 87							Contactadres
Popma Fruit Expertise	Hertesprong 41	1-5-2001	Advies op het gebied van de keten voor tropisch fruit	Kantoor	15	1	Nee	
Dierenbenodigdheden Etten-leur	Hondschotestraat 13	9-8-2013	Webshop beveiligingsproducten	Schuur (2 vriezers)	3	0	Nee	Contactadres; alles gaat rechtstreeks van groothandel naar klant
administratiekantoor J. de Keijzer	Konijnenberg 2	31-8-2005	Administratiekantoor					
VAN Nispen Byoux V.O.F.	Marterhof 25	20-9-1982	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	Contactadres
Gastouderopvang Catootje	Marterhof 31	1-5-2012	Opvangen en verzorgen van kinderen van 0-4 jaar	Woonkamer en slaapkamer	35	1	Nee	
IAM Voedings- en gewichtsadvisie	Orangerie 12	1-4-2013	Geven van advies over voeding en gewichtsverlies; gewichtsconsulente	Woonkamer	20	1	Ja	Contactadres ; nog niet actief
Vitality at work (Ellen van Kampen Training & Advies)	Otterpad 8	1-6-2012	Training en adviesbureau tav arbozaken		9	1	nvt	
Marchica Systems	Papenstraat 35	19-3-2013	Webshop beveiligingsproducten	Zolder-studeerkamer	10	1	Nee	Onze producten worden zowel via de site als op marktplaats te koop aangeboden. Deze worden opgehaald of via de post verstuurd
Uwontwerp	Papenstraat 7	1-1-2008	multimedia/webdesign	nvt	nvt	1	Nee	
Amigo Caro	Rochussenlaan 48		Non actief					
Ut Trimsalonneke	Rochussenlaan 66	1-1-2012	Trimmen, vachtverzorging	Schuur/berging	8	1	Ja	
Angela Luyten Schoonheidssalon	Roosendaalseweg 66	1-4-2008	Schoonheidssalon	1 kamer	12	1	Ja	
Block Impact Beleidsadvies	Schapenweide 18	1-8-2013	Contactadres voor adviespraktijk	Zolderkamer	12	1	Nee	Contactadres Werkzaamheden vooral buiten de deur; voorbereiding en communicatie gebeurt thuis.
Jojokato Promo Producties	Schapenweide 26	1-4-2006	Webdesign	Kamer	20	1	1	

P.J.C.M. van den Heuvel Management B.V.	Schapenweide 36	25-7-2008	Management advies	Ander werkadres	nvt	nvt	Nee	Contactadres
Praktijk voor Klassieke Homeopathie Henk Klep	Tolhuislaan 105	1-1-2008	Paramedische praktijken	Praktijkruimte	50	1	Ja	
Intens Business B.V.	Tolhuislaan 121	5-11-2001	Advies-managementbureau	2 kamers	25	1,5	Ja	Werkzaamheden vinden regelmatig (50 %) extern plaats. Bezoek is slechts incidenteel aan de orde.
Boender Electrical & Instrumentation Serv. BV	Tolhuislaan 18	1-10-1993	Electrotechnisch installatiebedrijf	Kantoor	24	1	Nee	
A.R. Golf Fashion	Tolhuislaan 23	1-12-2009	Administratieve dienstverlening onder de naam A.R. Support	Kantoor	31			Kantoor wordt tesamen gebruikt met Schraron, Parking Plus en Eurcons en Kiesuwaccountant
Kies Uw Accountant B.V.	Tolhuislaan 23	23-5-2013	Administratieve dienstverlening	Kantoor	31	1	nvt	Kantoor wordt tesamen gebruikt met AR Golf Fashion, Schraron, Parking Plus en Eurcons.
Parking Plus B.V.	Tolhuislaan 23	28-2-2003		Kantoor	31	0		Kantoor wordt tesamen gebruikt met AR Golf Fashion, Schraron, Kiesuwaccountant en Eurcons.
Van Bruggen Adviesgroep Etten-Leur	Tolhuislaan 3	15-11-2011	Assurantietussenpersoon; hypotheekadvies	2 kantoorruimtes	24-32	2 of 3	Ja	
Viana B.V.	Tolhuislaan 43	1-11-2012	Im/export	Studeerruimte	25	0,02 FTE	nvt	Contactadres.
Pleune Consulting	Tolhuislaan 69	1-10-2013	Financieel advies aan bedrijven	1 kamer	15	1	Nee	Contactadres .
Cotrans Services B.V.	Tolhuislaan 91		Voorlopig nog geen activiteiten	nvt	nvt	nvt	nvt	Contactadres.
Pedicurepraktijk Addy Feskens	Tolhuislaan 95	1-9-2007	Pedicure	Kamer	9	1	Ja	50% bij mensen thuis
Monique Koops Hairstyling	Welpepad 10							
V. & G.H.I. Heesch B.V.	Welpepad 11							
Auto- en Motorrijsschool Dick Griffioen	Welpepad 17	1-1-1998	Autorijschool	nvt	nvt	1	Ja	Contactadres
J.S.J. Evers Holding B.V.	Wezelpad 4	1-1-2009	Werkzaamheden in transport en autobranche. Handelsmaatschappij	Kantoor	?	1	Ja	
Woolderink	Wezelpad 5	1-9-1985	IT-ontwikkeling; mn software	Zolderkamer	20	1	Ja	
Massagetherapie Trikona	Wezelpad 9	1-5-2001	Massages	Praktijkruimte	21	1	Ja	1 client per keer,eigen oprit parkeerplaats.



Emphatie Praktijk voor sociale psychiatrie	Wildbaan 108	18-2-2011	Verlenen van ambulante psychiatrische hulp	nvt	nvt	1	Nee	Contactadres Vooralsnog zal de hulp ambuland plaatsvinden.
Palletfix	Wildbaan 120			nvt	nvt	nvt	nvt	Contactadres
Gijzen Advies (Quality Target)	Wildbaan 124	1-2-2007	Consultancy in kwaliteitsverbetering	Kamer	9	1	Nee	Contactadres
Wilma van Veen B.V.	Wildbaan 3	1-1-2013	Bemiddelen tussen gastouders en ouders	Zolder	20	1	Ja	Contactadres; op dit adres is kantoor gevestigd voor alleen administratie
S. van Unen Audio Engin. & Music Production	Wildbaan 30	1-1-2008	Freelance Audioengineer/producer	nvt	nvt	nvt	Nee	
W.B.P. Voogt Klus Enzo	Wildbaan 41	1-1-2008	Diverse klussen in en rond het huis	nvt	nvt	1	Ja	Contactadres.
Haar	Wildbaan 44							
C.N.S. Etten-Leur	Wildbaan 45	1-1-1999	Infra	nvt	nvt	0	Nee	
Topmedcare (TMC) B.V.	Wildbaan 49	?	Medische dienstverlening ,arbodienstverlening, accupunatuur en coaching	nvt	nvt	nvt	nvt	Contactadres
Recht wel	Wildbaan 76	1-10-2011	Juridisch advies- en proceskantoor	Zolder	12	1	Ja	
Verhaeren Media	Wildbaan 76	1-11-2012	Fotografie, ICT	Zolder	12	1	Ja	
IMCC	Wolvespoor 26	1-8-2004	Consultancy op gebied van treasury; geven van colleges; bemiddeling werkzoekenden	Kantoor	14	1	Nee	
F&P	Wolvespoor 4	1-1-2006						Contactadres



## **Bijlage 3: Eindverslag inspraak**

## Eindverslag inspraak zoals bedoeld in artikel 5 van de Algemene inspraakverordening gemeente Etten-Leur met betrekking tot het voorontwerp-bestemmingsplan 'Etten West – de Grient'.

=====

### Inleiding

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Etten West – de Grient' heeft gedurende de periode van 10 april 2014 tot en met 21 mei 2014 voor iedereen voor inspraak ter inzage gelegen in het informatiecentrum van het stadskantoor. Daarnaast was het voorontwerp bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke internetsite [www.etten-leur.nl](http://www.etten-leur.nl) en op de landelijke site [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Gedurende voornoemde periode was er de mogelijkheid om mondeling of schriftelijk een zienswijze over het voorontwerp bestemmingsplan in te dienen bij burgemeester en wethouders van Etten-Leur. De bekendmaking hierover heeft plaatsgevonden in het weekblad "Etten-Leurse Bode" d.d. 9 april 2014, de gemeentelijke internetsite, het gemeentelijk publicatiebord en de landelijke overheidssite. Daarnaast zijn de bewoners in het plangebied, de wijkverenigingen, Woonstichting Etten-Leur en de eigenaren van de zakelijke panden (Roosendaalseweg 70-72; Bruininkhuizen 2-4; Hoevenseweg 31) persoonlijk per brief van de ter inzage legging in kennis gesteld.

### Zienswijzen

Er zijn 6 zienswijzen ingediend. Van iedere zienswijze is de ontvangst bevestigd. 5 Zienswijzen zijn tijdig ingediend. 1 Zienswijze is buiten de termijn namelijk op 5 juni 2014 ingediend. Deze zienswijze is ook in behandeling genomen. De inspraakverordening biedt deze mogelijkheid. Daarnaast vertraagt dit het planproces niet. De ingediende zienswijzen worden hierna samengevat weergegeven en beantwoord. Bij de beoordeling van de zienswijzen is uitgegaan van de volledige tekst van de ingebrachte zienswijzen.

1. mevrouw L. Freijee, Dasseburcht 24, Etten-Leur mede namens andere bewoners Dasseburcht en Wildbaan.
2. Achmea Rechtsbijstand namens de heer C.A.M. Jochems, Dasseburcht 64, Etten-Leur

De zienswijzen zijn inhoudelijk (nagenoeg) identiek. Bovendien maakt de heer Jochems ook deel uit van de bewonersgroep zoals genoemd onder 1

#### *Inhoud zienswijze*

- a. In verband met de hoge parkeerdruk aan de Dasseburcht wordt gevraagd om meer parkeerplaatsen aan te leggen.
- b. Indien dit niet tot de mogelijkheden behoort, moet het parkeren in de voortuin worden toegestaan.

#### *Beantwoording zienswijze*

Ad. a extra parkeerplaatsen.

In een bestemmingsplan wordt de ligging van het openbaar gebied geregeld. Het openbaar gebied krijgt de bestemming 'Groen' of 'Verkeer-Verblijf'. Binnen de groenbestemming is het niet mogelijk om parkeergelegenheid aan te leggen. Dit is wel mogelijk binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijf'. Binnen deze laatstgenoemde bestemming kunnen echter ook groen- en speelvoorzieningen aangelegd worden. De bestemming 'Verkeer-Verblijf' biedt dus meer gebruiksmogelijkheden dan de bestemming 'Groen'

In 2014 is er een parkeeronderzoek uitgevoerd in de Dasseburcht. Gebleken is dat de parkeerdruk hoog is. Op sommige momenten moet er gezocht moeten worden naar een parkeerplaats. Er is daarom bekeken of in het openbaar gebied aan de Dasseburcht ruimte is om extra parkeerplaatsen aan te leggen. Deze ruimte is aanwezig.

Een deel van de ruimte heeft nu echter de bestemming 'Groen'. Het gaat hier om de groen- en speelvoorziening voor de woningen Dasseburcht 1 tot en met 25. De aanleg van extra parkeerplaatsen door gebruik te maken van delen van dit gebied is alleen mogelijk indien deze gronden de bestemming 'Verkeer – Verblijf' hebben. Om deze oplossing niet bij voorbaat uit te sluiten, wordt deze bestemming aan de bedoelde gronden gegeven.

De daadwerkelijke aanleg van (extra) parkeerplaatsen wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. Dit wordt geregeld in een (her)inrichtingsplan voor het openbaar gebied of een bepaalde straat. Met bewoners van de Dasseburcht is overleg gaande over de situering van extra parkeerplaatsen. De snelheid waarmee deze aangelegd worden, is afhankelijk van de kosten en de beschikbare financiële middelen.

Ad. b parkeren in de voortuin.

Parkeren in de voortuin doet afbreuk aan het straatbeeld. Het levert geen positieve bijdrage aan de kwaliteit van de woonomgeving. Daarom wordt dit in een bestemmingsplan niet toegestaan. Dit geldt voor de hele gemeente.

Ook het nu nog geldend bestemmingsplan 'de Grient' laat dit niet toe. In het verleden is hiertegen handhavend opgetreden. De illegale situaties waren toen beëindigd. Daarna is weer op een aantal locaties de voortuin in gebruik genomen als parkeergelegenheid. Waarschijnlijk is dit een gevolg van de hoge parkeerdruk in de Dasseburcht. Hiervoor wordt nu een oplossing gezocht in de vorm van extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Gedurende de periode dat de extra parkeerplaatsen niet zijn aangelegd, wordt de huidige parkeersituatie in de voortuinen geaccepteerd. Dit betekent concreet dat hier tegen niet handhavend wordt opgetreden.

Zodra deze extra parkeerplaatsen zijn aangelegd, is het echter niet meer nodig om in de voortuin te parkeren. Bewoners kunnen dan op een redelijke afstand van hun woning in het openbaar gebied parkeren. Vanaf dat moment moet het mogelijk zijn om handhavend op te treden tegen parkeren in de voortuin. Een bestemmingsplan wordt gemaakt voor 10 jaar. Binnen de planperiode zijn de extra parkeerplaatsen aangelegd. Daarom wordt het verbod om te parkeren in de voortuin niet uit bestemmingsplan 'Etten West – de Grient' geschrapt.

#### *Conclusie*

De zienswijzen van mevrouw L. Freijee en Achmea Rechtsbijstand geven aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan 'Etten West – de Grient'. De aanpassing heeft betrekking op de bestemming van de groen- en speelvoorziening gelegen voor Dasseburcht 1 tot en met 25. Deze krijgt de bestemming 'Verkeer – Verblijf'. Dit wordt geregeld op de planverbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan 'Etten West – de Grient'.

3. IVN- Vogel- en Natuurbescherming Etten-Leur, p/a Lange Brugstraat 61, Etten-Leur.

*Inhoud zienswijze.*

Gevraagd wordt om het natuurpark de Ouden Leemput dat wordt beheerd door IVN Vogel- en Natuurbescherming Etten-Leur, de bestemming natuur te geven. Dit natuurpark kan niet gelijkgeschakeld worden met bijvoorbeeld een plantsoen.

*Beantwoording zienswijze.*

Het is een terechte constatering dat het natuurpark de Ouden Leemput niet hetzelfde is als een gemeentelijk plantsoen of groenstroken. De Ouden Leemput onderscheidt zich qua natuurwaarden van de overige groenvoorzieningen in het plangebied. Daarom krijgt dit gebied een andere bestemming namelijk 'Groen – Natuur'. Deze bestemming is vooral gericht op het in stand houden van de natuurwaarden. Daarnaast wordt het bestaand gebruik (wandelgebied) opgenomen in de planregels. Het betreft hier het deel dat (mede) beheerd wordt door IVN Vogel- en Natuurbescherming. Aan de randen liggen groenstroken en een speelveld die zich niet onderscheiden van andere plantsoenen of groenstroken in de gemeente. Deze delen behouden de bestemming 'Groen'. In deze bestemming is ook de waterberging gelegen.

*Conclusie.*

De zienswijze van IVN Vogel- en natuurbescherming Etten-Leur geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan 'Etten West – de Grient'. De aanpassing heeft betrekking op de bestemming van het natuurpark de Ouden Leemput. Dit park met uitzondering van de groenstroken langs de randen en het speelveld, krijgt de bestemming 'Groen – Natuur'. Dit wordt geregeld op de planverbeelding en in de planregels van het ontwerp- bestemmingsplan 'Etten West – de Grient'.

4. de heer M.C. Benda, Wildbaan 73, Etten-Leur.

*Inhoud zienswijze.*

De onbebouwde gronden die nu onderdeel uitmaken van de woonbestemming van het appartementengebouw dienen aangeduid te worden als voortuin.

*Beantwoording zienswijze.*

De bedoelde gronden bij het appartementengebouw aan de Wildbaan hebben meer de kenmerken van een voortuin dan van een achtertuin. In het geldend bestemmingsplan 'de Grient' hebben deze gronden ook de bestemming 'voortuin'. Er is geen aanleiding om deze bestemming te wijzigen.

Bij het toekennen van bestemmingen zijn gemeenten nu echter gebonden aan de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. Deze kent de bestemming 'voortuin' niet. Daarom hebben nu alle voortuinen bij woningen de bestemming 'tuin' gekregen. De gronden bij het appartementengebouw krijgen ook deze bestemming.

*Conclusie.*

De zienswijze van de heer Benda geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan 'Etten West – de Grient'. De aanpassing heeft betrekking op de bestemming van de gronden bij het appartementengebouw aan de Wildbaan. Deze krijgen de bestemming 'tuin'. Dit wordt geregeld op de planverbeelding van het ontwerp- bestemmingsplan 'Etten West – de Grient'.

5. de heer A.A.A.C. Foesenek en mevrouw L.J.A. de Rooij, Wildbaan 130, Etten-Leur.

*Inhoud zienswijze.*

Gevraagd wordt om de erker op te nemen in het bouwvlak van de woning.

*Beantwoording zienswijze.*

Voortuinen hebben de bestemming 'tuin' gekregen. Het is mogelijk om op deze bestemming een erker te bouwen met een maximale oppervlakte van 6 m<sup>2</sup>. Op het moment dat een erker gebouwd is, blijft deze voor het bestemmingsplan onderdeel uitmaken van de voortuin. Het is immers niet de bedoeling dat er na actualisering van een bestemmingsplan, weer een nieuwe bouwmogelijkheid wordt gegeven voor een erker. Daarom wordt een erker niet opgenomen in het bouwvlak van de woonbestemming. Deze regeling is niet gewijzigd ten opzichte van de regeling in het nu nog geldend bestemmingsplan 'De Grient' uit 2004. Er wijzigt voor het perceel Wildbaan 130 dus niets.

*Conclusie.*

De zienswijze van de heer Foesenek en mevrouw De Rooij geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan 'Etten West –de Grient'.

6. mevrouw E. de Rooij, Neerhof 12, Etten-Leur.

*Inhoud zienswijze.*

- a. In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Groen' is hondenuitlaatgebied niet genoemd. Dit is echter wel een voorziening die voorkomt in het plangebied.
- b. Gevraagd wordt om bij de woonbestemming een regeling op te nemen voor de bouw van speeltoestellen die hoger zijn dan 2 meter.
- c. In de planregels dient opgenomen te worden dat een eventuele bed & breakfast op het adres Bruininkhuizen 2-4 maximaal één kamer mag omvatten.
- d. Gevraagd wordt om het mogelijk te maken binnen het bouwvlak de woning uit te breiden met twee bouwlagen.

*Beantwoording zienswijze.*

Ad. a hondenuitlaatgebied.

In de bestemmingsomschrijving van 'Groen' wordt aangegeven dat de gronden o.a. bestemd zijn voor plantsoenen. Een hondenuitlaatgebied is plantsoen. Daarom wordt deze functie niet afzonderlijk genoemd in de bestemmingsomschrijving. Dit is conform het nu geldend bestemmingsplan 'Etten Noord-West' en de andere bestemmingsplannen in de gemeente Etten-Leur.

Ad. b speeltoestellen in achtertuinen.

Speeltoestellen in achtertuinen bij woningen tot een bouwhoogte van 2,5 meter zijn vergunningsvrij. Ongeacht de regeling in een bestemmingsplan mogen deze bouwwerken in een achtertuin geplaatst worden. Een regeling in een bestemmingsplan moet dus al betrekking hebben op een maximale bouwhoogte van meer dan 2,5 meter.

Tot op heden is niet gebleken dat een hoogtemaat van maximaal 2,5 meter voor speeltoestellen, ontoereikend is. Bovendien geldt voor erfafscheidingen een maximale bouwhoogte van 2 meter. Gelet hierop worden speeltoestellen hoger dan 2,5 meter ook minder passend gevonden in achtertuinen bij woningen.

Alles overwegende is er geen aanleiding om in het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte op te nemen voor speeltoestellen in achtertuinen bij woningen

Ad. c aantal kamers bed & breakfast.

In artikel 1 van de regels van het voorontwerp bestemmingsplan 'Etten West – de Grient' zijn de begrippen omschreven die in de planregels worden gebruikt. Daarin is vermeld dat de bed & breakfast zich dient te beperken tot maximaal 2 slaappleatsen en 1 kamer. Hiermede is dus al voldoende geregeld dat er niet meer dan 1 kamer ( 2 slaappleatsen) ingericht mag worden voor de bed & breakfast.

Ad. d bouwmogelijkheden binnen het bouwvlak.

Artikel 12 van het voorontwerp bestemmingsplan 'Etten West – de Grient' geldt voor aaneengebouwde woningen. Het is gebruikelijk dat aaneengebouwde woningen een bouwvlak hebben van 12 meter diep.

Onder 12.2.1 zijn bouwregels opgenomen voor woningen. Dit zijn de hoofdgebouwen. Deze moeten binnen het bouwvlak gebouwd worden. De bouwmassa bestaat uit maximaal twee volledige bouwlagen met kap. Een uitbreiding van een woning over twee volledige bouwlagen maakt onderdeel uit van het hoofdgebouw. Zo'n uitbreiding mits gelegen binnen het bouwvlak is dus mogelijk. Een aanpassing van de planregels in het voorontwerp bestemmingsplan 'Etten West – de Grient' is dus niet nodig.

Onder 12.2.2 zijn bouwregels opgenomen voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Dit zijn bouwwerken die ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. Daar zijn de maatvoeringen op afgestemd. Daarom mogen deze bouwwerken niet hoger zijn dan maximaal één bouwlaag met kap.

*Conclusie.*

De zienswijze van mevrouw E. de Rooij geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan 'Etten West –de Grient'.

Etten-Leur, augustus 2014.



## **Bijlage 4: resultaten vooroverleg**

Brabantlaan 1  
 Postbus 90151  
 5200 MC 's-Hertogenbosch  
 Telefoon (073) 681 28 12  
 Fax (073) 614 11 15  
 info@brabant.nl  
 www.brabant.nl  
 IBAN NL86INGB0674560043

Gemeente Etten-Leur	
Datum:	29 APR. 2014
Reg. nummer	
Afdeling:	OW
Vertrouwelijk	JA NEE

Het college van burgemeester  
 en wethouders van Etten-Leur  
 Postbus 10100  
 4870 GA ETTEN-LEUR



**ZAAKNR.**  
 170039

VERZONDEN 28 APR. 2014

**Onderwerp**  
 Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Etten West - de Griet'

**Datum**  
 25 april 2014  
**Ons kenmerk**  
 C2146398/3567061  
**Uw kenmerk**  
 -

Geacht college,

**Contactpersoon**  
 A.J.J.M. Danen  
**Cluster**  
 Ruimte  
**Telefoon**  
 (073) 681 26 32  
**Fax**  
 (073) 680 76 45  
**Bijlage(n)**  
 -

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Etten West - de Griet'.

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Uw voorontwerp-bestemmingsplan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

**E-mail**  
 adanen@brabant.nl

Cluster Ruimte,  
 namens deze,

P.M.A. van Beck,  
 hoofd van de afdeling Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling.

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis, met de NS Zonetaxi en met de OV-fiets.





Gemeenteraad van Etten-Leur  
 Mevrouw N. Mourik  
 Postbus 10100  
 4870 GA Etten-Leur **Gemeente Etten-Leur**

Uw email van : 7 april 2014  
 Uw kenmerk : -  
 Ons kenmerk : \*14UT005184\*  
 Barcode : 

Behandeld door : mevrouw K. van der Knaap  
 Door kiesnummer : 076 564 10 75  
 Datum : 21 mei 2014  
 Verzenddatum : **21 MEI 2014**

Bestuur	22 MEI 2014	
Beleidsnummer		
Aanleiding		
Verzonden door	JA	NEE

Onderwerp: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan Etten-West - De Grient te Etten-Leur

Geacht college,

Op 7 april 2014 heeft u voorontwerp bestemmingsplan Etten-West - De Grient te Etten-Leur toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan hebben wij de volgende op- en aanmerkingen.

**Toelichting**

Binnen het plangebied zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien en er zijn geen categorie A oppervlaktewateren aanwezig. De aanwezigheid van de ondergrondse retentievoorziening is mogelijk gemaakt binnen de bestemming "groen". We hebben hier geen aanvullingen of op- of aanmerkingen op.

**Planregels**

De functie "water en waterhuishoudkundige voorzieningen" is binnen alle relevante bestemmingen mogelijk gemaakt. We hebben hier geen aanvullingen of op- of aanmerkingen op.

**Verbeelding**

We hebben geen opmerkingen op de verbeelding.

**Overige opmerkingen**

Wij wijzen u erop dat voor werkzaamheden op en of in de nabijheid van oppervlaktewaterlichamen en voor het onttrekken en of retourneren van grondwater op basis van de Keur een melding of vergunning benodigd kan zijn. Hierover kunt u contact op nemen met onze afdeling vergunningen via telefoonnummer 076 564 13 45.

**Wateradvies**

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met mevrouw K. van der Knaap van het waterschap via telefoonnummer 076 564 <invullen>.

Hoogachtend,  
 Namens het dagelijks bestuur  
 Hoofd afdeling vergunningen

ir. A.H.J. Bouter



**Regels bestemmingsplan 'Etten West – de Grient'.**

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Etten West - de Grient' met identificatienummer NL.IMRO.0777.0069ETTENWGRIENT-3001 van de gemeente Etten-Leur;

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;

### 1.3 aan- of uitbouw:

een uit de gevel springend gebouw dat in architectonisch opzicht een ondergeschikt deel van een hoofdgebouw is en door haar indeling en inrichting hoofdzakelijk dient te worden gebruikt overeenkomstig de functie 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 aaneengesloten woning:

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer grondgebonden woningen;

### 1.7 aan-huis-gebonden-beroep:

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten, op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch gebied of hiermee gelijk te stellen dienstverlenende beroepen en ambachtelijke en verzorgende bedrijven;

### 1.8 achtergevel:

het meest achterwaarts gelegen deel van het hoofdgebouw;

### 1.9 afhankelijke woonruimte:

een vrijstaand bijgebouw dat qua ligging hoort tot het perceel van de woning en waarin uit een oogpunt van mantelzorg een gedeelte van de huishouding gehuisvest is;

### 1.10 ambachtelijk bedrijf:

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken, herstellen of het installeren van goederen die verband houden met het ambacht;

### 1.11 archeologisch deskundige:

de regionale (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologie;

### 1.12 archeologisch onderzoek:

bureauonderzoek en/of boren en/of graven en/of begeleiden verricht door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

### 1.13 bebouwing:

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

**1.14 bebouwingspercentage:**

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

**1.15 bed & breakfast:**

particuliere verstrekking tegen betaling aan derden van uitsluitend logies (met ontbijt) zonder dienstverlening niet zijnde een hotel, pension of ander bedrijf, waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal 2 slaappleatsen en 1 kamer;

**1.16 bedrijfsactiviteiten:**

de uitoefening van opslag-, handels-, transport- en industriële bedrijven, een en ander met uitsluiting van agrarische bedrijven, detailhandel, horeca, persoonlijke of zakelijke dienstverlening, maatschappelijke en culturele voorzieningen en bedrijfsmatige sportvoorzieningen;

**1.17 belwinkel:**

een gebouw of een gedeelte daarvan dat bestemd is voor het bedrijfsmatig beschikbaar stellen van telefoons aan derden om ter plaatse te gebruiken;

**1.18 bestaand:**

legale bebouwing en/of gebruik bestaande ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

**1.19 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.20 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.21 bijgebouw:**

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

**1.22 bijzondere woonruimte:**

woonruimte waarin, al dan niet zelfstandige, woningen zijn opgenomen met gemeenschappelijke voorzieningen en zorgverlening, zoals een bejaardenhuis, woonzorgcomplex of daarmee gelijk te stellen voorziening;

**1.23 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.

**1.24 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.25 bouwlaag:**

een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd zulks met uitzondering van de onderbouw (kelder);

**1.26 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Gronden met de bestemming 'tuin' maken geen onderdeel uit van het bouwperceel;

**1.27 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.28 bouwvlak:**

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

**1.29 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 steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

**1.30 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

**1.31 detailhandel:**

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

**1.32 discotheek:**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van (overwegend mechanische) muziek en het gelegenheid geven tot dansen een hoofdzaak is.

**1.33 erf:**

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

**1.34 erfafscheiding:**

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

**1.35 evenement:**

een georganiseerde publieke gebeurtenis in de vorm van een voor het betreffende publiek toegankelijke verrichting van vermaak in de vorm van sport, spel, cultuur, tradities en dergelijke;

**1.36 functie:**

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

**1.37 garagebox:**

huishoudelijke stallingsruimte voor motorvoertuigen, caravans en dergelijke of een huishoudelijke berging al dan niet deel uitmakend van een complex van dergelijke stallingen;

**1.38 gebouw:**

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

**1.39 gestapelde woning:**

een al dan niet uit meerdere bouwlagen bestaande woning, deel uitmakend van een gebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven dan wel beneden elkaar zijn gesitueerd, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het afgewerkte maaiveld, gewaarborgd is;



**1.40 gevellijn:**

de als zodanig ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' op de verbeelding aangegeven lijn, waarnaar in elk geval de voorgevel van een woning moet zijn georiënteerd en die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen;

**1.41 gevelvlak:**

een (denkbeeldig) vlak, gesloten dan wel open, aan de buitenzijde van een bouwwerk dat de contouren van een bouwwerk aangeeft en waarbinnen de constructieve delen liggen;

**1.42 hoofdgebouw:**

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een bouwperceel en, indien meer gebouwen op het bouwperceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkste is.

**1.43 horeca:**

bedrijfsmatige activiteit gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide en ter plaatse te nuttigen dranken en/of etenswaren en/of het verstrekken van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodaties, met uitzondering van discotheken;

**1.44 hotel:**

een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van logies, waarvan de exploitatie geschiedt in combinatie met andere vormen van horeca, zoals café, restaurant, zalenexploitatie en dergelijke;

**1.45 huishouden:**

de samenlevingsvorm van één gezin, waaronder mede wordt begrepen:

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

**1.46 internetcafé:**

een gebouw of een gedeelte daarvan dat bestemd is voor het bedrijfsmatig beschikbaar stellen van internet aan derden om ter plaatse te gebruiken;

**1.47 kantoor:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch of ontwerp-technisch gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen (geen baliefunctie), zoals bijvoorbeeld een administratiekantoor, advocatenkantoor of ingenieurskantoor;

**1.48 mantelzorg:**

zorg, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden uit diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening voortvloeit uit de sociale relatie. Het gaat om zorg die meer is dan in een persoonlijke relatie gebruikelijk is;

**1.49 normale onderhoudswerkzaamheden:**

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van gronden en bouwwerken;

**1.50 nutsvoorziening:**

voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals onder andere transformatorhuisjes, schakelgebouwen, gebouwen ten behoeve van de watervoorziening, gemaalgebouwen, koude warmteopslag e.d.;

**1.51 ondergeschikt bouwdeel:**

bouwdeel van beperkte afmetingen, dat buiten de hoofdmassa van het gebouw uitsteekt;

**1.52 ondergeschikte functie:**

gebruik dat in planologisch opzicht ondergeschikt en ondersteunend is aan en / of beperkt aanvullend is op de hoofdfunctie.

**1.53 overkapping:**

een bouwwerk geen gebouw zijnde, voorzien van een dakconstructie;

**1.54 (para)medische dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verlenen van medische diensten aan of ten gerieve van personen, zoals tandarts- en orthodontiepraktijken, dokterspraktijken, fysiotherapeuten, psychologen, eerste hulpposten en dergelijke;

**1.55 persoonlijke dienstverlening:**

een met een winkel vergelijkbaar bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan of ten gerieve van het publiek, zoals reisbureaus, kapsalons, schoonheidssalons, wasserettes en dergelijke;

**1.56 praktijkruimte:**

een ruimte welke door aard en indeling kennelijk is bestemd voor de uitoefening van een (aan huis gebonden) beroep of bedrijf;

**1.57 reclamemast:**

drager voor het maken van reclame voornamelijk gericht op gebruikers van de openbare ruimte (het publiek);

**1.58 scheidingslijn:**

een op de planverbeelding als zodanig aangegeven lijn, die de grens vormt tussen delen van vlakken, voor welke delen verschillende regels gelden;

**1.59 speelvoorziening:**

voorziening ter stimulering van het klim-, klauter- en balanceergedrag van kinderen, al dan niet functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens, zoals hangnetten, schommels, glijbanen, speelforten en dergelijke.

**1.60 staat van horeca-activiteiten:**

de staat van horecabedrijven die onderdeel uitmaakt van de planregels, waarin deze activiteiten naar mate van verstooring voor de leefomgeving zijn onderscheiden;

**1.61 standplaats:**

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn, die op het leidingnet van de nutsbedrijven, andere instellingen of van de gemeente, kunnen worden aangesloten;

**1.62 terras:**

een buiten een gebouw gelegen gebied, waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of etenswaren verstrekt;

**1.63 twee-aaneen woningen:**

blokken van maximaal twee aaneengebouwde woningen, die door middel van één gemeenschappelijke wand met elkaar zijn verbonden;

**1.64 verbeelding:**

de weergave van de inhoud van een bestemmingsplan conform het gestelde in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Onder het begrip 'verbeelding' wordt zowel de analoge wijze als de digitale wijze verstaan;

**1.65 voorgevelrooilijn:**

zie gevellijn;

**1.66 vrijstaande woning:**

een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;

**1.67 waterhuishoudkundige voorziening:**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterretentie, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit.

**1.68 weg:**

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1894, zoals die luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan;

**1.69 wet/wettelijke regelingen:**

indien en voor zover in deze planregels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d. dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan, tenzij anders bepaald;

**1.70 woning:**

een hoofdgebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

**1.71 woonunit:**

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

**1.72 zakelijke dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, financieel, of ontwerp-technisch gebied; zoals makelaars-, werkbemiddelingsbureaus en banken, waarbij het publiek in hoofdzaak rechtstreeks te woord wordt gestaan of geholpen (baliefunctie).

## **Artikel 2 Wijze van meten**

### **2.1 Meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt loodrecht gemeten, tenzij anders is aangegeven. Bij de toepassing van deze regels wordt verder als volgt gemeten:

#### *2.1.1 de goothoogte van een bouwwerk*

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, ondergeschikte bouwonderdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend.

#### *2.1.2 de 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.

#### *2.1.3 de dakhelling*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

#### *2.1.4 de breedte van een bouwwerk*

tussen de buitenwerkse zijgevelvlakken en/of tot het hart van de scheidingsmuren, met dien verstande, dat wanneer de betreffende zijgevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat.

#### *2.1.5 de (horizontale) diepte van een bouwwerk*

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voor- en achtergevel en/of tot het hart van de scheidingsmuren.

#### *2.1.6 de afstand van bouwwerken*

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

#### *2.1.7 de oppervlakte van een bouwwerk*

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 1,00 m buiten beschouwing blijven.

#### *2.1.8 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk*

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

### **2.2 Overig**

#### *2.2.1 peil:*

de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijf - Nuts

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nuts' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor het openbaar nut, zoals de energie-, warmte- en telecommunicatievoorziening;

alsmede voor bijbehorende:

- b. verhardingen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

#### 3.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogten ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen niet worden overschreden.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6,00 m;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend als terreinafscheidingen worden opgericht waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,00 m;
- c. de terreinafscheidingen dienen een open karakter te hebben.

## Artikel 4 Groen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoen, bermen en overige openbare groenvoorzieningen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. fiets- en voetpaden en overige openbaar toegankelijke verhardingen;

alsmede voor bijbehorende:

- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. straatmeubilair;
- h. kunstobjecten;
- i. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### 4.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

#### 4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor het openbaar nut (nutsvoorzieningen) worden gebouwd;
- b. de oppervlakte per nutsgebouw of overkapping bedraagt maximaal 30,00 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4,00 m.

#### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van kunstobjecten bedraagt maximaal 15,00 m;
- b. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen bedraagt maximaal 3,00 m;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1,00 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 6,00 m.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder:

- a. lid 2.1 van dit artikel, voor de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen tot een bouwhoogte van maximaal 5,00 m.
- b. lid 2.2 van dit artikel, voor de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot een bouwhoogte van maximaal 2,00 m.

## **Artikel 5 Groen – Natuur**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. groenvoorzieningen met natuurwaarden;
- b. behoud/ en/of ontwikkeling van de natuurwaarden;

alsmede voor bijbehorende:

- c. voetpaden;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### **5.2 Bouwregels**

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

#### *5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1,00 m;

### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder:

- a. lid 2.1 van dit artikel, voor de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot een bouwhoogte van maximaal 2,00 m.

## Artikel 6 Horeca

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voor horecabedrijven van ten hoogste categorie 5 zoals opgenomen in bijlage 1;

alsmede voor bijbehorende:

- b. terrassen;
- c. magazijn, kantoor of kantine;
- d. parkeervoorzieningen en overige verhardingen;
- e. tuinen en andere groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
- g. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### 6.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

#### 6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogten ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen niet worden overschreden;
- c. de dakhelling dient minimaal 45 graden en maximaal 55 graden te bedragen.

#### 6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van een erfafscheiding bedraagt maximaal 1,00 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en reclamemasten bedraagt maximaal 10,00 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 2,00 m.

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder:

- a. lid 2.2 van dit artikel, voor de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, tot een bouwhoogte van maximaal 4,00 m.

### 6.4 Specifieke gebruiksregels

#### 6.4.1 Gebruiksverbod

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, wordt in ieder geval gerekend:

- a. internetcafés;
- b. discotheek;
- c. coffeeshops;
- d. sexinrichtingen;
- e. belwinkels.



## Artikel 7 Kantoor

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens of mede voor één woning;

alsmede voor bijbehorende:

- c. magazijn of kantine;
- d. parkeervoorzieningen en overige verhardingen;
- e. tuinen en andere groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### 7.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

#### 7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. de goot- en bouwhoogten ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen niet worden overschreden;

#### 7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van een erfafscheiding die gebouwd wordt vóór de gevellijn bedraagt maximaal 1,00 m;
- c. de bouwhoogte van een erfafscheiding die gebouwd wordt achter de gevellijn bedraagt maximaal 2,00 m;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en reclamemasten bedraagt maximaal 10,00 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 2,00 m.

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder:

- a. lid 2.2 van dit artikel, voor de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, tot een bouwhoogte van maximaal 4,00 m.

## Artikel 8 Maatschappelijk

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. educatieve voorzieningen en onderwijsvoorzieningen;
- b. peuterspeelzalen, kinder- en naschoolse opvang;
- c. dagopvang;
- d. (para)medische voorzieningen;
- e. (sociaal)culturele voorzieningen;
- f. voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur en openbare dienstverlening;
- g. religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;

alsmede voor bijbehorende:

- i. magazijn, kantoor, kantine;
- j. ondergeschikte detailhandel- en horecavoorzieningen;
- k. parkeervoorzieningen, paden en overige verhardingen;
- l. tuinen en andere groenvoorzieningen;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- n. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### 8.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

#### 8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogten van een hoofdgebouw mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';

#### 8.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 100,00 m<sup>2</sup>;
- c. de goot- en bouwhoogten van bijgebouwen en overkappingen bedragen maximaal 3,25 m.

#### 8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van een erfafscheiding bedraagt maximaal 2,00 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en reclamemasten bedraagt maximaal 10,00 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 2,00 m.

### **8.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *8.3.1 Gebruiksverbod*

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, wordt in ieder geval gerekend:

- a. zelfstandige detailhandel;
- b. zelfstandige horeca.

### **8.4 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder:

- a. lid 2.3 van dit artikel, voor de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, tot een bouwhoogte van maximaal 4,00 m.

## Artikel 9 Tuin

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen;

alsmede voor bijbehorende:

- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### 9.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

#### 9.2.1 Aan- en uitbouwen

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

- a. bij iedere woning mogen aan- en uitbouwen worden opgericht in de vorm van erkers, tochtportalen of entreepartijen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximaal 6,00 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte is maximaal 0,30 m boven de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning.

#### 9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,00 m;
- b. de bouwhoogte van overig tuinmeubilair, zoals pergola's, etc. mag niet meer bedragen dan 4,00 m

### 9.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden gelegen vóór de gevellijn van het hoofdgebouw (een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping niet meegerekend) ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen. De gronden gelegen naast het hoofdgebouw worden niet meegerekend.

## Artikel 10 Verkeer

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten, fiets- en voetpaden;
- b. openbare parkeervoorzieningen;
- c. geluidwerende voorzieningen;

alsmede voor bijbehorende:

- d. bruggen en viaducten;
- e. taluds en oevers;
- f. straatmeubilair;
- g. kunstobjecten;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. bermen, plantsoenen en andere openbare groenvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
- k. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### 10.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

#### 10.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor het openbaar nut (nutsvoorzieningen) worden gebouwd;
- b. de oppervlakte per nutsgebouw of overkapping bedraagt maximaal 30,00 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4,00 m.

#### 10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van kunstobjecten bedraagt maximaal 15,00 m;
- b. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen bedraagt maximaal 3,00 m;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1,00 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 6,00 m.

### 10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder:

- a. lid 2.1 van dit artikel, voor de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen tot een hoogte van maximaal 5,00 m;
- b. lid 2.2 van dit artikel, voor de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot een hoogte van maximaal 2,00 m.

## **Artikel 11 Verkeer - Spoorverkeer**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Spoorverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegvoorzieningen;
- b. geluidwerende voorzieningen;

alsmede voor bijbehorende:

- c. gelijkvloerse en ongelijkvloerse kruisingen met wegen, paden en water;
- d. straatmeubilair;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. bermen, plantsoenen en andere groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### **11.2 Bouwregels**

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

#### *11.2.1 Gebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor het openbaar nut (nutsvoorzieningen) worden gebouwd;
- b. de oppervlakte per nutsgebouw of overkapping bedraagt maximaal 30,00 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4,00 m.

#### *11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen bedraagt maximaal 3,00 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1,00 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 6,00 m.

### **11.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder:

- a. lid 2.1 van dit artikel, voor de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen tot een hoogte van maximaal 5,00 m;
- b. lid 2.2 van dit artikel, voor de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot een hoogte van maximaal 2,00 m.

## Artikel 12 Verkeer - Verblijf

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en woonstraten;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. openbare parkeervoorzieningen;
- d. openbare groenvoorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'garage' tevens voor garageboxen;

alsmede voor bijbehorende:

- f. speelvoorzieningen;
- g. geluidwerende voorzieningen;
- h. bruggen en viaducten;
- i. taluds en oevers;
- j. straatmeubilair;
- k. kunstobjecten;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
- n. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### 12.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

#### 12.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor het openbaar nut (nutsvoorzieningen) worden gebouwd;
- b. de oppervlakte per nutsgebouw of overkapping bedraagt maximaal 30,00 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4,00 m.

#### 12.2.2 Garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage' zijn garageboxen toegestaan;
- b. de oppervlakte per garagebox bedraagt maximaal 30,00 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,25 m.

#### 12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van kunstobjecten bedraagt maximaal 15,00 m;
- b. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen bedraagt maximaal 3,00 m.
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1,00 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 6,00 m.

### **12.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder:

- a. lid 2.1 van dit artikel, voor de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen tot een hoogte van maximaal 5,00 m.
  
- b. lid 2.3 van dit artikel, voor de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot een hoogte van maximaal 2,00 m.

### **12.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een garagebox voor enige vorm van handel of bedrijf.



## Artikel 13 Wonen - Aaneengesloten

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. aaneengesloten woningen;

alsmede voor bijbehorende:

- b. tuinen, en bijbehorende verhardingen;
- c. aan-huis-gebonden beroep;
- d. parkeren;
- e. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### 13.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

#### 13.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. een woning mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogten ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen niet worden overschreden;
- c. de breedte van een woning (een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) bedraagt minimaal 5,40 m;

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

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

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een afstand minder dan 3,00 m van de zijdelingse bouwperceelsgrens dienen minimaal 1,00 m achter (het verlengde van) de gevellijn te worden gebouwd. Bij bouwpercelen met meerdere (verlengde) gevellijnen dient deze afstand van 1,00 m tot één gevellijn in acht genomen te worden;
- b. binnen het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan, waarbij de goothoogte maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning bedraagt. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de tweede bouwlaag van de woning;
- c. buiten het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:
  1. de gezamenlijke oppervlakte mag per bouwperceel maximaal 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bedragen, met een maximum van 50,00 m<sup>2</sup>;
  2. de goot- en bouwhoogten van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen bedragen maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
  3. de goot- en bouwhoogten van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen bedragen respectievelijk maximaal 3,25 m en 5,50 m;

#### 13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. bouwwerken geen gebouwen en overkappingen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 2,00 meter.

### **13.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *13.3.1 Aan-huis-gebonden-beroep*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.2 van dit artikel, voor de bouw van een praktijkruimte, aanvullend op de reeds toegestane oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, voor een aan-huis-gebonden-beroep waarbij de volgende regels gelden:

- a. de oppervlakte van de praktijkruimte bedraagt maximaal 50,00 m<sup>2</sup>;
- b. de overige bouwregels voor aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen in lid 2.2 van dit artikel zijn van toepassing.
- c. bij de toepassing van dit artikel dient lid 4.1 van dit artikel in acht te worden genomen.

#### *13.3.2 Afwijken ten behoeve van mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.2 van dit artikel voor de plaatsing van een (tijdelijke) woonunit, aanvullend op de reeds toegestane oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, waarbij de volgende regels gelden:

- a. de woonunit is noodzakelijk ten behoeve van huisvesting in het kader van mantelzorg;
- b. er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
- c. de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
- d. de oppervlakte van de woonunit bedraagt maximaal 80,00 m<sup>2</sup>;
- e. de bouwhoogte van de woonunit bedraagt maximaal 3,25 m;
- f. de woonunit dient minimaal 3,00 m achter de gevellijn van de woning te worden geplaatst;
- g. per bouwperceel mag niet meer dan 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd worden;
- h. de woonunit mag ook vrij van de woning geplaatst worden;
- i. voor zover er een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is, moet deze worden gehandhaafd tenzij er op het perceel geen andere mogelijkheden zijn om de woonunit te plaatsen;
- j. zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is, dient de woonunit te worden verwijderd.

### **13.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *13.4.1 Aan-huis-gebonden-beroep*

Het gebruik van een woning, aan- of uitbouw, of bijgebouw ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep is niet strijdig met lid 1 van dit artikel, mits:

- a. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en naar aard met het woonkarakter in overeenstemming is;
- b. de inpandige praktijkruimte maximaal 1/3 van het gebruiksoppervlak van de woning beslaat;
- c. een aangebouwde of vrijstaande praktijkruimte een maximale oppervlakte heeft van 50,00 m<sup>2</sup>;
- d. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat diegene die de activiteit uitvoert tevens hoofdbewoner van de woning is;
- e. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. er geen uitoefening van detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van ter plaatse vervaardigde producten.

#### *13.4.2 Gebruiksverbod*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken van aan- of uitbouwen en bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. het gebruiken van vrijstaande bijgebouwen als afhankelijke woonruimte.

### **13.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *13.5.1 Afwijken ten behoeve van mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 4.2. onder b. van dit artikel, en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is in het kader van mantelzorg;
- b. er sprake is van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
- c. de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
- d. voor zover er een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is, moet deze worden gehandhaafd, tenzij er op het perceel geen andere mogelijkheden zijn om huisvesting voor mantelzorg mogelijk te maken;
- e. zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is, dient het vrijstaande bijgebouw weer in gebruik genomen te worden conform de bestemming.

## Artikel 14 Wonen - Gestapeld

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. gestapelde woningen, zoals flatgebouwen, appartementencomplexen e.d.;

alsmede voor bijbehorende:

- b. tuinen en bijbehorende verhardingen;
- c. aan-huis-gebonden beroep;
- d. parkeren;
- e. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### 14.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

#### 14.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. een woning mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogten ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen niet worden overschreden;

#### 14.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van een bijgebouw bedraagt maximaal 10,00 m<sup>2</sup> per woning;
- c. de goot- en bouwhoogten van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,25 m.

#### 14.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. bouwwerken geen gebouwen en overkappingen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 2,00 meter.

### 14.3 Specifieke gebruiksregels

#### 14.3.1 Aan-huis-gebonden-beroep

Het gebruik van een woning ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep is niet strijdig met lid 1 van dit artikel, mits:

- a. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en naar aard met het woonkarakter in overeenstemming is;
- b. de in pandige praktijkruimte maximaal 1/3 van het gebruiksoppervlak van de woning beslaat;
- c. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat diegene die de activiteit uitvoert tevens hoofdbewoner van de woning is;
- d. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. er geen uitoefening van detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van ter plaatse vervaardigde producten.

## Artikel 15 Wonen - Twee-aaneen

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. twee-aaneen woningen;

alsmede voor bijbehorende:

- b. tuinen en bijbehorende verhardingen;
- c. aan-huis-gebonden beroep;
- d. parkeren;
- e. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### 15.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

#### 15.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. een woning mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand tussen de woning en de zijdelingse bouwperceelsgrenzen (een aan- of uitbouw en/of een aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) bedraagt aan één zijde minimaal 3,00 m.
- c. de goot- en bouwhoogten ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen niet worden overschreden;
- d. de breedte van een woning (een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) bedraagt minimaal 5,40 m

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

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

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een afstand minder dan 3,00 m van de zijdelingse bouwperceelsgrens dienen minimaal 1,00 m achter (het verlengde van) de gevellijn te worden gebouwd. Bij bouwpercelen met meerdere (verlengde) gevellijnen dient deze afstand van 1,00 m tot één gevellijn in acht genomen te worden;
- b. binnen het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan, waarbij de goothoogte maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning bedraagt. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de tweede bouwlaag van de woning;
- c. buiten het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:
  1. de gezamenlijke oppervlakte mag per bouwperceel maximaal 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bedragen, met een maximum van 50,00 m<sup>2</sup>;
  2. de goot- en bouwhoogten van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen bedragen maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
  3. de goot- en bouwhoogten van vrijstaand bijgebouwen en vrijstaande overkappingen bedragen respectievelijk maximaal 3,25 m en 5,50 m;

#### 15.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. bouwwerken geen gebouwen en overkappingen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.

- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 2,00 meter.

### **15.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *15.3.1 Aan-huis-gebonden-beroep*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.2 van dit artikel, voor de bouw van een praktijkruimte, aanvullend op de reeds toegestane oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, voor een aan-huis-gebonden-beroep waarbij de volgende regels gelden:

- a. de oppervlakte van de praktijkruimte bedraagt maximaal 50,00 m<sup>2</sup>;
- b. de overige bouwregels voor aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen in lid 2.2 van dit artikel zijn van toepassing.
- c. bij de toepassing van dit artikel dient lid 4.1 van dit artikel in acht te worden genomen.

#### *15.3.2 Afwijken ten behoeve van mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.2 van dit artikel voor de plaatsing van een (tijdelijke) woonunit, aanvullend op de reeds toegestane oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, waarbij de volgende regels gelden:

- a. de woonunit is noodzakelijk ten behoeve van huisvesting in het kader van mantelzorg;
- b. er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
- c. de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
- d. de oppervlakte van de woonunit bedraagt maximaal 80,00 m<sup>2</sup>;
- e. de bouwhoogte van de woonunit bedraagt maximaal 3,25 m;
- f. de woonunit dient minimaal 3,00 m achter de gevellijn van de woning te worden geplaatst;
- g. per bouwperceel mag niet meer dan 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd worden;
- h. de woonunit mag ook vrij van de woning geplaatst worden;
- i. voor zover er een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is, moet deze worden gehandhaafd tenzij er op het perceel geen andere mogelijkheden zijn om de woonunit te plaatsen;
- j. zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is, dient de woonunit te worden verwijderd.

### **15.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *15.4.1 Aan-huis-gebonden-beroep*

Het gebruik van een woning, aan- of uitbouw, of bijgebouw ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep is niet strijdig met lid 1 van dit artikel, mits:

- a. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en naar aard met het woonkarakter in overeenstemming is;
- b. de in pandige praktijkruimte maximaal 1/3 van het gebruiksoppervlak van de woning beslaat;
- c. een aangebouwde of vrijstaande praktijkruimte een maximale oppervlakte heeft van 50,00 m<sup>2</sup>;
- d. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat diegene die de activiteit uitvoert tevens hoofdbewoner van de woning is;
- e. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. er geen uitoefening van detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van ter plaatse vervaardigde producten.

#### *15.4.2 Gebruiksverbod*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken van aan- of uitbouwen en bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. het gebruiken van vrijstaande bijgebouwen als afhankelijke woonruimte.

## **15.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### *15.5.1 Afwijken ten behoeve van mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 4.2. onder b. van dit artikel, en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is in het kader van mantelzorg;
- b. er sprake is van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
- c. de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
- d. voor zover er een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is, moet deze worden gehandhaafd, tenzij er op het perceel geen andere mogelijkheden zijn om huisvesting voor mantelzorg mogelijk te maken;
- e. zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is, dient het vrijstaande bijgebouw weer in gebruik genomen te worden conform de bestemming.

## Artikel 16 Wonen - Vrijstaand

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. vrijstaande woningen;

alsmede voor bijbehorende:

- b. tuinen en bijbehorende verhardingen;
- c. aan-huis-gebonden beroep;
- d. parkeren;
- e. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### 16.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

#### 16.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. een woning mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand tussen de woning en de zijdelingse bouwperceelsgrenzen (een aan- of uitbouw en/of een aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) bedraagt aan beide zijden minimaal 3,00 m.
- c. de goot- en bouwhoogten ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen niet worden overschreden;
- d. de breedte van een woning (een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) bedraagt minimaal 5,40 m

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

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

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een afstand minder dan 3,00 m van de zijdelingse bouwperceelsgrenzen dienen minimaal 1,00 m achter (het verlengde van) de gevellijn te worden gebouwd. Bij bouwpercelen met meerdere (verlengde) gevellijnen dient deze afstand van 1,00 m tot één gevellijn in acht genomen te worden;
- b. binnen het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan, waarbij de goothoogte maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning bedraagt. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de tweede bouwlaag van de woning;
- c. buiten het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:
  1. de gezamenlijke oppervlakte mag per bouwperceel maximaal 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bedragen, met een maximum van 50,00 m<sup>2</sup>;
  2. de goot- en bouwhoogten van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen bedragen maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
  3. de goot- en bouwhoogten van vrijstaand bijgebouwen en vrijstaande overkappingen bedragen respectievelijk maximaal 3,25 m en 5,50 m;

#### 16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. bouwwerken geen gebouwen en overkappingen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 2,00 meter.



### **16.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *16.3.1 Aan-huis-gebonden-beroep*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.2 van dit artikel, voor de bouw van een praktijkruimte, aanvullend op de reeds toegestane oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, voor een aan-huis-gebonden-beroep waarbij de volgende regels gelden:

- a. de oppervlakte van de praktijkruimte bedraagt maximaal 50,00 m<sup>2</sup>;
- b. de overige bouwregels voor aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen in lid 2.2 van dit artikel zijn van toepassing.
- c. bij de toepassing van dit artikel dient lid 4.1 van dit artikel in acht te worden genomen.

#### *16.3.2 Afwijken ten behoeve van mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.2 van dit artikel voor de plaatsing van een (tijdelijke) woonunit, aanvullend op de reeds toegestane oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, waarbij de volgende regels gelden:

- a. de woonunit is noodzakelijk ten behoeve van huisvesting in het kader van mantelzorg;
- b. er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
- c. de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
- d. de oppervlakte van de woonunit bedraagt maximaal 80,00 m<sup>2</sup>;
- e. de bouwhoogte van de woonunit bedraagt maximaal 3,25 m;
- f. de woonunit dient minimaal 3,00 m achter de gevellijn van de woning te worden geplaatst;
- g. per bouwperceel mag niet meer dan 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd worden;
- h. de woonunit mag ook vrij van de woning geplaatst worden;
- i. voor zover er een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is, moet deze worden gehandhaafd tenzij er op het perceel geen andere mogelijkheden zijn om de woonunit te plaatsen;
- j. zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is, dient de woonunit te worden verwijderd.

#### *16.3.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.2 van dit artikel voor de bouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak waarbij de volgende regels gelden:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak bedraagt niet meer dan 100,00 m<sup>2</sup>;
- b. de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt 1000,00 m<sup>2</sup> of meer;
- c. de overige bouwregels voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen in lid 2.2 van dit artikel zijn van toepassing.

### **16.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *16.4.1 Aan-huis-gebonden-beroep*

Het gebruik van een woning, aan- of uitbouw, of bijgebouw ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep is niet strijdig met lid 1 van dit artikel, mits:

- a. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en naar aard met het woonkarakter in overeenstemming is;
- b. de inpandige praktijkruimte maximaal 1/3 van het gebruiksoppervlak van de woning beslaat;
- c. een aangebouwde of vrijstaande praktijkruimte een maximale oppervlakte heeft van 50,00 m<sup>2</sup>;
- d. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat diegene die de activiteit uitvoert tevens hoofdbewoner van de woning is;
- e. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. er geen uitoefening van detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van ter plaatse vervaardigde producten.

#### *16.4.2 Gebruiksverbod*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken van aan- of uitbouwen en bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. het gebruiken van vrijstaande bijgebouwen als afhankelijke woonruimte.

#### **16.5 Afwijken van de gebruiksregels**

##### *16.5.1 Afwijken ten behoeve van mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 4.2. onder b. van dit artikel, en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is in het kader van mantelzorg;
- b. er sprake is van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
- c. de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
- d. voor zover er een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is, moet deze worden gehandhaafd, tenzij er op het perceel geen andere mogelijkheden zijn om huisvesting voor mantelzorg mogelijk te maken;
- e. zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is, dient het vrijstaande bijgebouw weer in gebruik genomen te worden conform de bestemming.

## Artikel 17 Wonen - Vrijstaand 1

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Vrijstaand 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande woningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' tevens voor bijzondere woonruimte;

alsmede voor bijbehorende:

- c. tuinen en bijbehorende verhardingen;
- d. aan-huis-gebonden beroep;
- e. parkeren;
- f. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### 17.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

#### 17.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. een woning mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak mag er één woning worden gebouwd;
- c. de afstand tussen de woning en de zijdelingse bouwperceelsgrenzen (een aan- of uitbouw en/of een aangebouwd bijgebouw en/of een aangebouwde overkapping meegerekend) bedraagt aan beide zijden minimaal 3,00 m.
- d. de goot- en bouwhoogten ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen niet worden overschreden;
- e. de breedte van een woning (een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) bedraagt minimaal 6,00 m

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

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

- a. de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelegen binnen het bouwvlak tot de zijdelingse bouwperceelsgrenzen bedraagt minimaal 3,00 meter;
- b. binnen het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan, waarbij de goothoogte maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning bedraagt. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de tweede bouwlaag van de woning;
- c. buiten het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:
  1. de gezamenlijke oppervlakte mag per bouwperceel maximaal 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bedragen, met een maximum van 50,00 m<sup>2</sup>;
  2. de goot- en bouwhoogten van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen bedragen maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
  3. de goot- en bouwhoogten van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen bedragen respectievelijk maximaal 3,25 m en 5,50 m;

#### 17.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. bouwwerken geen gebouwen en overkappingen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 2,00 meter.

### **17.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *17.3.1 Aan-huis-gebonden-beroep*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.2 van dit artikel, voor de bouw van een praktijkruimte, aanvullend op de reeds toegestane oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, voor een aan-huis-gebonden-beroep waarbij de volgende regels gelden:

- a. de oppervlakte van de praktijkruimte bedraagt maximaal 50,00 m<sup>2</sup>;
- b. de overige bouwregels voor aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen in lid 2.2 van dit artikel zijn van toepassing.
- c. bij de toepassing van dit artikel dient lid 4.1 van dit artikel in acht te worden genomen.

#### *17.3.2 Afwijken ten behoeve van mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.2 van dit artikel voor de plaatsing van een (tijdelijke) woonunit, aanvullend op de reeds toegestane oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, waarbij de volgende regels gelden:

- a. de woonunit is noodzakelijk ten behoeve van huisvesting in het kader van mantelzorg;
- b. er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
- c. de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
- d. de oppervlakte van de woonunit bedraagt maximaal 80,00 m<sup>2</sup>;
- e. de bouwhoogte van de woonunit bedraagt maximaal 3,25 m;
- f. de woonunit dient minimaal 3,00 m achter de gevellijn van de woning te worden geplaatst;
- g. per bouwperceel mag niet meer dan 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd worden;
- h. de woonunit mag ook vrij van de woning geplaatst worden;
- i. voor zover er een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is, moet deze worden gehandhaafd tenzij er op het perceel geen andere mogelijkheden zijn om de woonunit te plaatsen;
- j. zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is, dient de woonunit te worden verwijderd.

#### *17.3.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.2 van dit artikel voor de bouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak waarbij de volgende regels gelden:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak bedraagt niet meer dan 100,00 m<sup>2</sup>;
- b. de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt 1000,00 m<sup>2</sup> of meer;
- c. de overige bouwregels voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen in lid 2.2 van dit artikel zijn van toepassing.

### **17.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *17.4.1 Aan-huis-gebonden-beroep*

Het gebruik van een woning, aan- of uitbouw, of bijgebouw ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep is niet strijdig met lid 1 van dit artikel, mits:

- a. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en naar aard met het woonkarakter in overeenstemming is;
- b. de inpandige praktijkruimte maximaal 1/3 van het gebruiksoppervlak van de woning beslaat;
- c. een aangebouwde of vrijstaande praktijkruimte een maximale oppervlakte heeft van 50,00 m<sup>2</sup>;
- d. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat diegene die de activiteit uitvoert tevens hoofdbewoner van de woning is;
- e. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. er geen uitoefening van detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van ter plaatse vervaardigde producten.

#### *17.4.2 Gebruiksverbod*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken van aan- of uitbouwen en bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. het gebruiken van vrijstaande bijgebouwen als afhankelijke woonruimte.

### **17.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *17.5.1 Afwijken ten behoeve van mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 4.2. onder b. van dit artikel, en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is in het kader van mantelzorg;
- b. er sprake is van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
- c. de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
- d. voor zover er een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is, moet deze worden gehandhaafd, tenzij er op het perceel geen andere mogelijkheden zijn om huisvesting voor mantelzorg mogelijk te maken;
- e. zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is, dient het vrijstaande bijgebouw weer in gebruik genomen te worden conform de bestemming.

## **Artikel 18 Waarde - Archeologie 1**

### **18.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de te verwachten archeologische waarden.

### **18.2 Bouwregels**

- a. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen waarbij het daadwerkelijk te verstoren gebied groter is dan 100,00 m<sup>2</sup> en de bodemingreep dieper is dan 0,40 m dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. De verplichting zoals genoemd onder a. is eveneens van toepassing bij een kleinere oppervlakte van het te verstoren gebied indien daarmede kennelijk de bedoeling is om bouwwerkzaamheden te splitsen om onder de gestelde ondergrens van 100,00 m<sup>2</sup> te blijven.
- c. Indien uit het onder a. genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. het doen van nader archeologisch onderzoek.
  2. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  3. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  4. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

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

#### *18.3.1 Verbod*

- a. Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op of in de gronden als bedoeld in lid 1 van dit artikel, werken en/of werkzaamheden geen bouwwerken zijnde uit te voeren of uit te laten voeren, waarbij het daadwerkelijk te verstoren gebied groter is dan 100,00 m<sup>2</sup> en de bodemingreep dieper is dan 0,40 m.
- b. Het verbod zoals genoemd onder a. is eveneens van toepassing bij een kleinere oppervlakte van het te verstoren gebied indien daarmede kennelijk de bedoeling is om werken en/of werkzaamheden geen bouwwerken zijnde, te splitsen om onder de gestelde ondergrens van 100,00 m<sup>2</sup> te blijven.

#### *18.3.2 Uitzonderingen*

Het in lid 3.1 van dit artikel vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.
- d. in het kader van archeologische onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd mits verricht door een daartoe bevoegde deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

#### *18.3.3 Toelaatbaarheid*

- a. De in lid 3.1 van dit artikel genoemde omgevingsvergunning kan worden verleend nadat door aanvrager een rapport is overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

- b. Indien uit het onder a. genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
  - 1. het doen van nader archeologisch onderzoek.
  - 2. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  - 3. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  - 4. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

#### **18.4 Wijzigingsbevoegdheid**

##### *18.4.1 Wijzigingsregels*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door bij een of meerdere bestemmingsvlakken de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' (gedeeltelijk) van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

## Artikel 19 Waarde - Archeologie 2

### 19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de te verwachten archeologische waarden.

### 19.2 Bouwregels

- a. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen waarbij het daadwerkelijk te verstoren gebied groter is dan 1000,00 m<sup>2</sup> en de bodemingreep dieper is dan 0,40 m dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. De verplichting zoals genoemd onder a. is eveneens van toepassing bij een kleinere oppervlakte van het te verstoren gebied indien daarmee kennelijk de bedoeling is om bouwwerkzaamheden te splitsen om onder de gestelde ondergrens van 1000,00 m<sup>2</sup> te blijven.
- c. Indien uit het onder a. genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. het doen van nader archeologisch onderzoek.
  2. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  3. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  4. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

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

#### 19.3.1 Verbod

- a. Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op of in de gronden als bedoeld in lid 1 van dit artikel, werken en/of werkzaamheden geen bouwwerken zijnde uit te voeren of uit te laten voeren, waarbij het daadwerkelijk te verstoren gebied groter is dan 1000,00 m<sup>2</sup> en de bodemingreep dieper is dan 0,40 m.
- b. Het verbod zoals genoemd onder a. is eveneens van toepassing bij een kleinere oppervlakte van het te verstoren gebied indien daarmee kennelijk de bedoeling is om werken en/of werkzaamheden geen bouwwerken zijnde, te splitsen om onder de gestelde ondergrens van 1000,00 m<sup>2</sup> te blijven.

#### 19.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.1 van dit artikel vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.
- d. in het kader van archeologische onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd mits verricht door een daartoe bevoegde deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

#### 19.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 3.1 van dit artikel genoemde omgevingsvergunning kan worden verleend nadat door aanvrager een rapport is overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. indien uit het onder a. genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. het doen van nader archeologisch onderzoek.



2. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
3. de verplichting tot het doen van opgravingen;
4. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

#### **19.4 Wijzigingsbevoegdheid**

##### *19.4.1 Wijzigingsregels*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door bij een of meerdere bestemmingsvlakken de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' (gedeeltelijk) van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

## **Artikel 20 Waarde - Archeologie 3**

### **20.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de te verwachten archeologische waarden.

### **20.2 Bouwregels**

- a. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen waarbij het daadwerkelijk te verstoren gebied groter is dan 2500,00 m<sup>2</sup> en de bodemingreep dieper is dan 0,40 m dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. De verplichting zoals genoemd onder a. is eveneens van toepassing bij een kleinere oppervlakte van het te verstoren gebied indien daarmee kennelijk de bedoeling is om bouwwerkzaamheden te splitsen om onder de gestelde ondergrens van 2500,00 m<sup>2</sup> te blijven.
- c. Indien uit het onder a. genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. het doen van nader archeologisch onderzoek.
  2. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  3. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  4. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

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

#### *20.3.1 Verbod*

- a. Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op of in de gronden als bedoeld in lid 1 van dit artikel, werken en/of werkzaamheden geen bouwwerken zijnde uit te voeren of uit te laten voeren, waarbij het daadwerkelijk te verstoren gebied groter is dan 2500,00 m<sup>2</sup> en de bodemingreep dieper is dan 0,40 m.
- b. Het verbod zoals genoemd onder a. is eveneens van toepassing bij een kleinere oppervlakte van het te verstoren gebied indien daarmee kennelijk de bedoeling is om werken en/of werkzaamheden geen bouwwerken zijnde, te splitsen om onder de gestelde ondergrens van 2500,00 m<sup>2</sup> te blijven.

#### *20.3.2 Uitzonderingen*

Het in lid 3.1 van dit artikel vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.
- d. in het kader van archeologische onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd mits verricht door een daartoe bevoegde deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

#### *20.3.3 Toelaatbaarheid*

- a. De in lid 3.1 van dit artikel genoemde omgevingsvergunning kan worden verleend nadat door aanvrager een rapport is overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

- b. indien uit het onder a. genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
  - 1. het doen van nader archeologisch onderzoek.
  - 2. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  - 3. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  - 4. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

## **20.4 Wijzigingsbevoegdheid**

### *20.4.1 Wijzigingsregels*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door bij een of meerdere bestemmingsvlakken de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' (gedeeltelijk) van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 21 Anti-dubbelregel

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 22 Algemene bouwregels

#### 22.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn toegestaan binnen de contouren van legaal opgerichte bovengrondse gebouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- b. de bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4,00 meter onder peil.
- c. in aanvulling op a. mogen onoverdekte zwembaden worden opgericht, waarbij de volgende regels gelden:
  1. het onoverdekte zwembad is uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak waar de woning is gelegen;
  2. het zwembad dient te worden gebouwd op een afstand van ten minste 1,00 m achter de voorgevel van de woning en op een afstand van ten minste 1,00 m van de perceelsgrenzen met derden;
  3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
  4. per bouwperceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd;
  5. de oppervlakte van een zwembad mag niet meer bedragen dan 100,00 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat per bouwperceel maximaal 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak mag worden bebouwd.

#### 22.2 Bestaande afstanden en andere maten

- a. Indien afstanden tot, hoogten, inhoud, aantallen en/of (gebruiks)oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn krachtens een verleende vergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan meer bedragen dan in deze planregels zijn voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Indien afstanden tot, hoogten, inhoud, aantallen en/of (gebruiks)oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn krachtens een verleende vergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan minder bedragen dan in deze planregels is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- c. In het geval van heroprichting van gebouwen is het bepaalde in lid a. en lid b. uitsluitend van toepassing indien de heroprichting geschiedt op dezelfde plaats.

### Artikel 23 Algemene gebruiksregels

Het is verboden de in dit bestemmingsplan begrepen gronden, alsmede gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde te gebruiken, te doen of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.

### Artikel 24 Algemene afwijkingsregels

#### 24.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels in dit plan voor:

- a. het in geringe mate aanpassen van het plan, zoals een bestemmingsgrens, bouwgrens of bouwvlak, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste

verwerkelijking van het plan redelijk gewenst of noodzakelijk is, met dien verstande dat de grenzen met niet meer dan 2,00 m mogen worden verschoven;

- b. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoeringen met maximaal 10%.

#### **24.2 Afwijken ten behoeve van evenementen.**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels in dit bestemmingsplan voor het toestaan van evenementen waarbij de volgende regels gelden:

- a. het evenement duurt maximaal 15 dagen inclusief opbouwen, inrichten, afbreken en opruimen;
- b. er vindt ter plaatse geen horeca plaats anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement;
- c. er vindt ter plaatse geen detailhandel plaats anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement.

### **Artikel 25 Algemene wijzigingsregels**

#### **25.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een betere realisering van aangrenzende bestemming of voor een ruimtelijk of technisch betere plaatsing van bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van maximaal 5,00 m ten opzichte van de bestemmingsgrens toelaatbaar.

#### **25.2 Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een andere situering/begrenzing**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmingsgrenzen, bestemmingsvlakken, bouwpercelen danwel bouwvlakken indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met ingekomen aanvragen om omgevingsvergunning nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan mits de oppervlakte van het betreffende bouwperceel danwel bouwvlak niet meer dan 10% worden gewijzigd.

#### **25.3 wetgevingzone - wijzigingsgebied 1**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6. Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone- wijzigingsgebied 1' de bestemming, 'Horeca' te wijzigen in 'Wonen - Vrijstaand 1' en 'Tuin', met inachtneming van de volgende regels:

- a. er mag maximaal één vrijstaande woning worden gebouwd;
- b. de bestaande goot- en bouwhoogten mogen niet worden overschreden;
- c. de dakhelling dient minimaal 45 graden en maximaal 55 graden te bedragen;
- d. de woning mag gedeeltelijk gebruikt worden voor bed & breakfast;
- e. de overige regels uit de artikel 9 en 17 zijn overeenkomstig van toepassing;
- f. er moet voldaan worden aan de vereisten inzake de bodemkwaliteit, water, geluid, lucht, flora- en faunawet en economische uitvoerbaarheid.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 26 Overgangsrecht

#### 26.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het gestelde onder a en een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. het gestelde 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 het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 26.2 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 onder a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. indien het gebruik, bedoeld onder a, 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 genoemde onder a. 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 27 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Etten West - de Grient'.

## **Bijlage 1 regels bestemmingsplan 'Etten West – de Grient'**

Staat van horeca-activiteiten.

## **Staat van horeca-activiteiten.**

### **Indeling categorieën**

#### *Categorie 1*

Inrichtingen waarvan de hoofdfunctie bestaat uit het snel serveren en/of verstrekken van al dan niet in eigen onderneming bereide kleine maaltijden of kleine etenswaren, zoals:

- broodjeszaak;
- cafetaria;
- lunchroom.

#### *Categorie 2*

Inrichtingen waarvan de hoofdfunctie bestaat uit het verstrekken van alcoholvrije dranken en/of ijs voor gebruik ter plaatse, zoals:

- koffiehuis;
- theehuis;
- espressobar;
- ijssalon.

#### *Categorie 3*

Inrichtingen waarvan de hoofdfunctie bestaat uit het verstrekken van in eigen onderneming bereide en in hoofdzaak complete maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals:

- restaurant;
- bistro;
- eetcafé;
- brasserie;

#### *Categorie 4*

Inrichtingen waarvan de hoofdfunctie bestaat uit het verschaffen van logies per nacht of voor langere tijd, zoals:

- bed & breakfast;
- pension.

#### *Categorie 5*

Inrichtingen waarvan de hoofdfunctie bestaat uit het verstrekken van met name alcoholhoudende dranken voor gebruik ter plaatse, zoals:

- (grand)café;
- proeflokaal.