

Bestemmingsplan

Spoorlaan 19

Bestemmingsplan

Spoorlaan 19

Projectnummer 0462222.100

Revisie 07

Datum 10 juli 2023

Auteur(s)

T. Peelen

Opdrachtgever

SoMa Vastgoed B.V.

de Ambachten 31

Zundert

datum vrijgave
10 juli 2023

beschrijving revisie
vastgesteld

goedkeuring
K. Keijzers

vrijgave
P. Kennes

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Verkeer - Verblijf	11
Artikel 4	Wonen - Gestapeld	13
Artikel 5	Waarde - Archeologie 3	15
Hoofdstuk 3	Algemene regels	17
Artikel 6	Anti-dubbel tel regel	17
Artikel 7	Algemene bouwregels	18
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	19
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	21
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	23
Artikel 11	Overgangsrecht	23
Artikel 12	Slotregel	24

Regels

vastgesteld bestemmingsplan Spoorlaan 19

Gemeente Etten-Leur

Projectnummer 0462222.100

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:**
Het bestemmingsplan Spoorlaan 19 met identificatienummer NL.IMRO.0777.0175SPOORLAAN19-3001 van de gemeente Etten-Leur;
- 1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;
- 1.3 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;
- 1.4 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 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;
- 1.7 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;
- 1.8 archeologisch waardevol gebied:**
een gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;
- 1.9 balkon:**
een al dan niet inpandig, geheel of gedeeltelijke overdekte bij een woning behorende buitenruimte vanaf de eerste bouwlaag;
- 1.10 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde;

- 1.11** **bestaand:**
legale bebouwing en/of gebruik bestaande ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- 1.12** **bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.13** **bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.14** **bevoegd gezag:**
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;
- 1.15** **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;
- 1.16** **bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- 1.17** **bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- 1.18** **bouwlaag:**
een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijk of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd zulks met uitzondering van de onderbouw (kelder);
- 1.19** **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.20** **bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel;
- 1.21** **bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.22** **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;
- 1.23** **dak:**
ledere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.24 detailhandel:

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

1.25 dove gevel:

een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte;

1.26 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;

1.27 erfafscheiding:

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

1.28 functie:

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

1.29 gebouw:

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

1.30 geluidafschermdende maatregel:

een gebouwde voorziening aan (de gevel van) een gebouw die tot doel heeft om het geluidniveau ter plaatse van (een deel van) de buitenruimte en/of (een deel van de) gevel van het gebouw te beperken. Hieronder vallen onder andere vliesgevels, geluidwerende borstweringen en plaatselijke geluidschermen voor te openen delen;

1.31 geluidwerende voorziening:

Een voorziening in de vorm van een scherm, wal, muur en dergelijke die dient ter afscherming van verkeerslawaai;

1.32 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 zoals een appartementengebouw;

1.33 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;

1.34 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;

1.35 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;

1.36 maaiveld:

De gemiddelde hoogte van het terrein ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan;

1.37 nutsvoorzieningen:

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

1.38 overkapping:

een bouwwerk geen gebouw zijnde, voorzien van een dakconstructie;

1.39 perceelsgrens:

Een grens van een bouwperceel;

1.40 praktijkruimte:

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

1.41 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;

1.42 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;

1.43 voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.44 voorgevelrooilijn:

de gevellijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

1.45 voorkeursgrenswaarde:

de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting die krachtens de Wet geluidhinder is toegestaan op de gevel van een woning of ander geluidsgevoelig gebouw, zonder dat daarvoor de vaststelling van een hogere waarde benodigd is;

1.46 waterhuishoudkundige voorziening:

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

1.47 weg:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, zoals die luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;

1.48 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;

1.49 woning:

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

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 inhoud van een bouwwerk:

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

2.1.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.1.3 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.

2.1.4 de (horizontale) diepte van een bouwwerk:

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

2.1.5 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.

2.1.6 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.

2.1.7 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.1.8 het gebruiksoppervlak:

tussen de binnenwerkse gevelvlakken, op de vloer van de ruimten die ingevolge het bestemmingsplan worden of kunnen worden gebruikt voor de gegeven bestemmingen.

2.2 Overig

2.2.1 de hoogte van de weg:

de hoogte van de weg zoals die door of namens burgemeester en wethouders is vastgesteld.

2.2.2 peil:

de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer - Verblijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, woonstraten en erven;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. evenementen;

alsmede voor bijbehorende:

- e. speelvoorzieningen;
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. bruggen en viaducten;
- h. taluds en oevers;
- i. straatmeubilair;
- j. kunstobjecten;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. (ondergrondse) afvalcontainers;
- n. 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. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut (nutsvoorzieningen) worden gebouwd;
- b. de oppervlakte per nutsgebouw of overkapping bedraagt maximaal 30,00 m²;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4,00 m.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt maximaal 3,50 m;
- b. de oppervlakte per overkapping bedraagt maximaal 30,00 m²;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten bedraagt maximaal 15,00 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5,00 m.

3.3 Nadere eisen

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

vastgesteld bestemmingsplan Spoorlaan 19

Gemeente Etten-Leur

Projectnummer 0462222.100

gebouwen, andere bouwwerken en gronden in verband met calamiteiten.

Artikel 4 Wonen - Gestapeld

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. gestapelde woningen;

alsmede voor bijbehorende:

- b. tuinen en bijbehorende verhardingen;
- c. aan-huis-gebonden beroep;
- d. wegen en woonstraten;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. (openbare) parkeervoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. (openbare) groenvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. geluidwerende voorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm'.
- k. 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 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', mag niet worden overschreden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is maximaal het aangegeven aantal wooneenheden toegestaan;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitkragende bebouwing/balkons' balkons toegestaan.

4.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen zowel binnen het bouwvlak als ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - berging' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - berging' bedraagt de bouwhoogte van bijgebouwen maximaal 3,25 m.

4.2.3 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, is maximaal 3,00 m;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2,00 m;
- d. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' bedraagt maximaal 4,00 m;

- e. de bouwhoogte van (vlucht)trappen bedraagt maximaal 13,00 m.

4.2.4 Specifieke bouwregels parkeren

Het bouwen van een woning is uitsluitend toegestaan indien bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangetoond dat binnen het totale plangebied van het bestemmingsplan ruimte beschikbaar is voor de realisatie van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de onderstaande norm:

- a. 1,3 parkeerplaatsen per gestapelde woning in de goedkope koopsector.

4.2.5 Voorwaardelijke verplichting trillingshinder

- a. Het bouwen van de woningen zoals bedoeld in lid 4.2.1 is uitsluitend toegestaan op voorwaarde dat alle doelmatige en kosteneffectieve maatregelen om de trillingssterkte te verminderen worden getroffen en uit een dynamische berekening blijkt dat de streefwaarden voor 'Wonen in bestaande situatie', zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.

4.2.6 Voorwaardelijke verplichting geluid

Het bouwen van de woningen zoals bedoeld in lid 4.2.1 is uitsluitend toegestaan indien:

- a. een geluidwerende voorziening ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' wordt gerealiseerd waardoor de geluidbelasting vanwege spoorweglawaai op de gevels van de woningen niet méér bedraagt dan de voor die woningen vastgestelde hogere waarde voor spoorweglawaai overeenkomstig het hogere waardenbesluit zoals opgenomen in Bijlage 1 bij de regels, en deze geluidwerende voorziening in stand wordt gehouden;
- b. geluidafschermende maatregelen worden getroffen aan de gevel van de woningen die zijn gericht naar de Spoorlaan waardoor de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de buitenruimte van de woningen niet méér bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai krachtens de Wet geluidhinder, en deze geluidafschermende maatregelen in stand worden gehouden.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 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 inpandige 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.

4.3.2 Instandhouden parkeren eigen terrein

De parkeerplaatsen die op eigen terrein worden aangelegd om te voldoen aan lid 4.2.4 dienen in stand gehouden te worden.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 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 2.500,00 m² en de bodemingreep dieper is dan 0,40 m dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken 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 2.500,00 m² 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.

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

5.3.1 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 2.500,00 m² 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 1.000,00 m² te blijven.

5.3.2 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 archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd mits verricht door een daartoe bevoegde deskundige op het terrein van de

archeologische monumentenzorg.

5.3.3 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.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening wijzigen in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd 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 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 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 m onder peil.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

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

8.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken overeenkomstig de in Hoofdstuk 2 opgenomen bestemmingsomschrijvingen is alleen toegestaan indien voldaan wordt aan de voorwaarde dat een waterberging met de inhoud van ten minste 11,7 m³ wordt aangelegd en in stand wordt gehouden.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

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

- a. het in geringe mate aanpassen van het plan, zoals een bestemmingsgrens, bouwgrens of bouwlak, 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%.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen

Het bevoegd gezag kan de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen 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.

10.2 Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een andere situering/begrenzing

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan 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.

vastgesteld bestemmingsplan Spoorlaan 19
Gemeente Etten-Leur
Projectnummer 046222.100

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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. 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.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde 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 bepaalde 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Spoorlaan 19'