

Bestemmingsplan 'Het Withof'

Gemeente Etten-Leur



status : Vastgesteld
nummer : NL.IMRO.0777.0068HETWITHOF
versie: : 3001

Bestemmingsplan 'Het Withof'

Gedeeltelijke herziening bestemmingsplan "Withofcomplex en omgeving".

Gemeente Etten-Leur

Toelichting.

Regels.

Verbeelding/plankaart.

Schaal 1:1000.

Datum.

December 2013

Projectgegevens.

NL.IMRO.0777.0068HETWITHOF

Versie

3001

Toelichting 'Het Withof'

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 Plangebied	8
1.3 Geldend bestemmingsplan	8
1.4 Opzet van de toelichting	8
Hoofdstuk 2 Huidige situatie en (her)ontwikkelingen	10
2.1 Bestaande situatie	10
2.2 (Her)ontwikkelingen	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid.....	11
3.2 Provinciaal beleid.....	11
3.3 Gemeentelijk beleid	12
3.4 Conclusie	12
Hoofdstuk 4 Milieu en duurzaamheid	13
4.1 Inleiding.....	13
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	13
4.3 Waterhuishoudkundige aspecten	14
4.4 Flora en fauna.....	14
4.5 Bodem.....	14
4.6 Geluid.....	15
4.7 Externe veiligheid	15
4.8 Luchtkwaliteit	16
4.9 Besluit milieueffectrapportage	16
Hoofdstuk 5 Beschrijving van het plan	17
5.1 Planvorm.....	17
5.2 Toelichting op de bestemmingen.....	17
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	19
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke toetsing en overleg	20
7.1 Vooroverleg.....	20
7.2 Maatschappelijke toetsing	20
Hoofdstuk 8 Overzicht van wijzigingen	21
8.1 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.....	21

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Bisschopsmolenstraat 162(A) is het voormalige klooster 'Het Withof' gelegen. Het is een rijksmonument dat bestaat uit een aantal onderdelen nl. huize Adama, de tweelaagse voorbouw, de kleine en grote kapel, de kloosterboerderij en de Lourdesgrot. Het voormalige klooster is in eigendom van de Woonstichting Etten-Leur. Zij is al een ruime tijd bezig met het zoeken naar een goede invulling voor dit rijksmonument.

Onlangs heeft De Drie Notenboomen BV interesse getoond voor huize Adama met voorbouw. Zij wil op deze locatie twee zorgconcepten ontwikkelen voor 24-uurs zorg. Eén zorgconcept (zgn. Herbergier) is bedoeld voor 16 ouderen met dementie. Het andere zorgconcept (Thomashuizen) is bedoeld voor 8 mensen met een verstandelijke beperking. De zorgexploitatie wordt ingevuld door zorgondernemers die fysiek ook op deze locatie wonen. Zij hebben hier een reguliere woning en zijn in principe continu (24 uur) aanwezig. Zij worden ondersteund door verzorgend personeel die bij hen in dienst is.

De Woonstichting Etten-Leur heeft verzocht om medewerking voor de realisering van deze plannen. De invulling van een deel van het rijksmonument met deze zorgconcepten past in deze omgeving en het karakter van het gebouw. Daarnaast is het voor het behoud van het rijksmonument van belang dat het gebouw niet te lang leeg blijft staan. Derhalve zijn er geen bezwaren om in te stemmen met deze ontwikkeling.

Deze zorgconcepten passen echter niet in het geldend bestemmingsplan "Withofcomplex e.o.". Derhalve moet dit bestemmingsplan gewijzigd worden. Dit heeft geresulteerd in het bestemmingsplan 'Het Withof'.

1.2 Plangebied

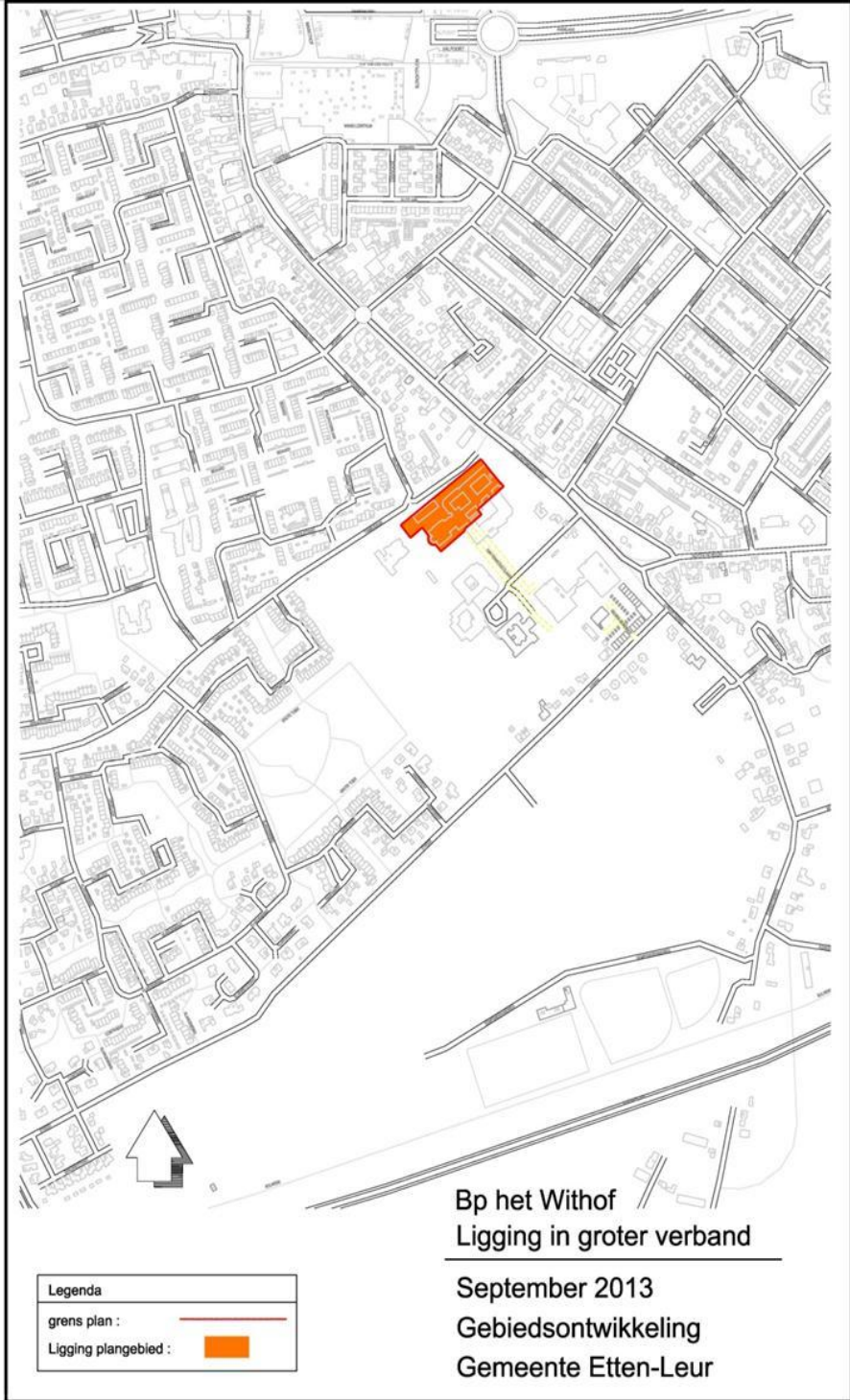
Het plangebied heeft betrekking op het perceel Bisschopsmolenstraat 162(A). Op de volgende pagina is op tekening het plangebied weergegeven.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Withofcomplex e.o.", vastgesteld door de gemeenteraad op 13 december 2011. Het bestemmingsplan is op 23 februari 2012 in werking getreden en onherroepelijk geworden.

1.4 Opzet van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie en (her)ontwikkelingen. In hoofdstuk 3 wordt het beleid verwoord voor zover dit relevant is voor het bestemmingsplan. Milieu en duurzaamheid komen aan de orde in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op het juridisch deel van het bestemmingsplan zijnde de planregels en de plankaart/planverbeelding. De hoofdstukken 6 en 7 hebben betrekking op de economische uitvoerbaarheid respectievelijk de maatschappelijke toetsing en het vooroverleg zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 8 worden de wijzigingen verwoord die worden aangebracht in het ontwerp-bestemmingsplan.



Hoofdstuk 2 Huidige situatie en (her)ontwikkelingen

2.1 Bestaande situatie

Op het perceel Bisschopsmolenstraat 162(A) staat het voormalige klooster 'Het Withof'. De buitenzijde is recentelijk gerestaureerd. De vleugel aan de noordzijde (Tamboerijn) wordt bewoond door mensen die begeleiding nodig hebben. Het betreft hier geen onderdeel van het rijksmonument maar een woonvleugel die in de jaren '80 is aangebouwd. De begeleiding wordt verzorgd door zorginstelling Amarant. Hierbij is een koppeling gelegd met het reeds aanwezige Ketelhuis (woonvoorziening Bijzonder) op het Withofterrein. Momenteel heeft het monumentale deel van het gebouw nog geen definitieve invulling. Incidenteel wordt het gebruikt voor o.a. culturele activiteiten.

2.2 (Her)ontwikkelingen

Op 15 september 2008 heeft de gemeenteraad de visie en kaders vastgesteld voor o.a. het gebruik van het rijksmonument 'Het Withof'. Sloop of uitbreiding van het rijksmonument is niet aan de orde. Samengevat betekent dit het volgende:

- Huize Adama, de voorbouw, de kleine en grote kapel en de kloosterboerderij mogen gebruikt worden voor zakelijke dienstverlening zonder of met een beperkt publieksgerichte functie, (para)medische dienstverlening, sociale, maatschappelijke en/of culturele doeleinden.
- De kloosterboerderij mag daarnaast ook gebruikt worden voor een bijzondere woonvoorziening voor mensen die niet zelfstandig kunnen wonen.
- De woonvleugel aan de noordzijde (Tamboerijn) mag daarnaast ook gebruikt worden voor een bijzondere woonvoorziening voor mensen die niet zelfstandig kunnen wonen en/of zelfstandige woonruimte.

Deze kaders hebben een juridische vertaling gekregen in het bestemmingsplan "Withofcomplex e.o.". Dit bestemmingsplan is op 23 februari 2012 in werking getreden. Het bestemmingsplan 'Het Withof' is een gedeeltelijke herziening hiervan nl. het deel dat betrekking heeft op het rijksmonument en de direct aangrenzende gronden. De hiervoor genoemde gebruiksmogelijkheden zijn ook nu nog passend in de omgeving en passend bij het monumentale karakter van het gebouw. Deze herziening respecteert dan ook de reeds bestaande rechten. Daarnaast biedt het de mogelijkheid om de twee zorgconcepten "Herbergier" en "Thomashuizen" te realiseren in huize Adama en voorbouw en de direct aangrenzende gronden. De parkeerbehoefte is gering en kan worden opgevangen door de reeds op eigen terrein aanwezige parkeerplaatsen. Het betreft hier de parkeerplaatsen gelegen aan de Bisschopsmolenstraat en de San Francescolaan.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Wet ruimtelijke ordening

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

Het bestemmingsplan 'Het Withof' is opgesteld conform de Wet ruimtelijke ordening. Dit betekent dat de plankaart/verbeelding en de planregels volgens de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmings-Plannen (SVBP) 2012 vormgegeven zijn. 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 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig" vormt de nieuwe overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028 met als 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 binnenstedelijk bouwen laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een ladder voor duurzame verstedelijking 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 zoveel mogelijk worden voorkomen.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening.

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. Deze 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. Voor de ontwikkeling die met het bestemmingsplan 'Het Withof' mogelijk wordt gemaakt, speelt het belang van concentratie van verstedelijking een rol. Het plangebied is op de visiekaart behorende bij de Structuurvisie ook aangewezen als "stedelijk concentratiegebied". Voor de ontwikkeling die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is met name "zorgvuldig ruimtegebruik" van belang.

Verordening ruimte Noord-Brabant.

Op 23 april 2010 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening ruimte Noord-Brabant, fase 1 vastgesteld. Op 17 december 2010 hebben zij de Verordening ruimte Noord-Brabant, fase 2 vastgesteld. Beide verordeningen zijn samengevoegd tot de Verordening ruimte Noord-Brabant. Deze verordening is op 1 maart 2011 in werking getreden. Op 11 mei 2012 is deze verordening aangepast. De aanpassingen zijn in hoofdzaak technisch en bevatten geen nieuw beleid. In deze verordening wordt middels het stellen van regels op provinciaal niveau het voorgestane ruimtelijk beleid voor de provincie Noord-Brabant weergegeven. Op grond hiervan behoort de

gemeente Etten-Leur tot de stedelijke regio Breda-Tilburg. In het kader van de ontwikkeling van bestaand stedelijk gebied waartoe uiteraard ook het plangebied het Withof behoort, is met name het principe “zuinig ruimtegebruik” van belang. Hiermede wordt beoogd de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag op het buitengebied af te remmen. Bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en overige voorzieningen dienen de mogelijkheden binnen het stedelijk gebied zo goed mogelijk te worden benut. Dit dient te geschieden met in acht name van de bestaande omgeving. 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 afzonderlijk aandacht besteed.

3.3 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus 2020.

Op 23 mei 2005 heeft de gemeenteraad de StructuurVisiePlus 2020 vastgesteld. In deze visie is in hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Etten-Leur vastgesteld. Deze visie is de basis voor besluiten die gevolgen hebben voor de verdeling van de ruimte. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij uitgangspunt.

3.4 Conclusie

De zorgconcepten voorzien in wonen met 24-uurs zorg/begeleiding. De bewoners kunnen niet zelfstandig wonen. Mede met het oog op de vergrijzing zal deze zorgbehoefte in de nabije toekomst toenemen. Voor de realisering van de gevraagde zorgconcepten wordt een bestaand gebouw in het stedelijk gebied aangepast (transformatie). Daarbij wordt rekening gehouden met de monumentale waarden van het gebouw. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan ‘Het Withof’ voorziet in een ontwikkeling die past in het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Milieu en duurzaamheid

4.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Het Withof' heeft betrekking op een bestaand gebouw dat een andere functie krijgt. Het betreft een voormalig klooster op het adres Bisschopsmolenstraat 162(A). Er was in het verleden dus al sprake van een woonfunctie. Ten aanzien van milieu en duurzaamheid zijn slechts een beperkt aantal aspecten relevant. Deze zullen hieronder nader worden toegelicht.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie.

In Europees verband is het zogenaamde Verdrag van Malta tot stand gekomen. Dit verdrag is juridisch verankerd in de Monumentenwet. Uitgangspunt is dat het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk behouden blijft. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet het archeologisch belang vanaf het begin mee- wegen in de besluitvorming. Met het oog hierop heeft er een archeologisch vooronderzoek plaats- gevonden. De resultaten zijn verwoord in het rapport "Het Withof te Etten-Leur; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek" d.d. november 2005 (RAAP-notitie, nr. 1401). Vanaf 2005 hebben er in het plangebied geen ontwikkelingen voorgedaan op grond waarvan geconcludeerd moet worden dat het rapport van november 2005 niet meer actueel is. Derhalve behoeft er geen nieuw onderzoek meer uitgevoerd te worden. Uit dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

Het bureau- en inventariserend veldonderzoek heeft veel gegevens over de geschiedenis van het klooster het Withof opgeleverd maar in het plangebied is geen intacte archeologische vindplaats aangetroffen. Tevens is de natuurlijke bodem in grote delen van het gebied sterk verstoord. Ondanks de vele bodemingrepen is de kans echter reëel dat nog delen van de oorspronkelijke gracht die om huize Adama heeft gelegen, gespaard zijn gebleven. Uit het bureauonderzoek blijkt dat dit vermoede- lijk niet meer zal zijn dan enkele kleine delen van de gracht en waarschijnlijk nergens meer een com- plect dwarsprofiel van de gracht kan worden opgenomen. Op grond van de resultaten van het inventariserend archeologisch veldonderzoek wordt aanbevolen om een archeologische begeleiding tijdens het uitvoeren van graafwerkzaamheden in de directe nabijheid van huize Adama te laten plaatsvinden. Dit heeft als doel waarnemingen te doen in verband met de gedempte gracht die om huize Adama heeft gelegen en archeologische informatie te documenteren. Mocht er archeologisch materiaal worden aangetroffen dan moet er in overleg met het bevoegd gezag en de opdrachtgever naar een oplossing gezocht worden.

Het vorenstaande is geregeld in de planregels bij de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1'.

Cultuurhistorie.

Het voormalige klooster het Withof heeft de status van rijksmonument. De monumentale bebouwing bestaat uit huize Adama, de tweelaagse voorbouw, de grote en de kleine kapel, de kloosterboerderij en de Lourdesgrot. De oudste bewoning in het plangebied wordt gevormd door huize Adama dat omstreeks 1600 is gebouwd. Na omzwervingen werd in 1820 de Ettense congregatie gesticht in klooster het Withof. Daartoe werd het in 1600 gebouwde herenhuis Adama gekocht en tussen 1825 en 1965 ten behoeve van zorg en onderwijs velen malen uitgebreid of verbouwd. Rond 1980 vond een groot sloop- en nieuwbouwproject plaats onder invloed van een toenemende secularisatie en groeiende overheidsinvloed op de gebieden van zorg en onderwijs.

Met de realisering van de zorgconcepten wordt de monumentale bebouwing niet gesloopt of uitge- breid. De bouwwerkzaamheden zullen zich beperken tot aanpassingen om bepaalde ruimten voor de gestelde doeleinden te kunnen gebruiken. Voor elke wijziging aan deze bebouwing is een omgevings- vergunning nodig. In het kader hiervan zal getoetst worden of er geen afbreuk wordt gedaan aan de monumentale waarden van het gebouw.

Dit betekent concreet dat verbouwingen moeten plaatsvinden met in achtneming van de monumentale waarden. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de gemeentelijke monumentencommissie dienen hierover te adviseren. Dit gebeurt in het kader van de besluitvorming over de verlening van de omgevingsvergunning.

4.3 Waterhuishoudkundige aspecten

Bij ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op het watersysteem dient rekening gehouden te worden met het beleid van het waterschap "Brabantse Delta" zoals verwoord in de beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009.

Het betreft hier een bestaand gebouw. Er is geen sprake van toename van verhard oppervlak. Op grond van het beleid van het waterschap behoeven er dan ook geen extra retentievoorzieningen te worden aangelegd.

Het waterschap "Brabantse Delta" heeft op 16 augustus 2013 een positief wateradvies uitgebracht.

4.4 Flora en fauna

Het is een vereiste om inzicht te hebben in de effecten van de voorgenomen ruimtelijke ingreep op natuurwaarden. Hiertoe moet duidelijk zijn welke beschermde planten en dieren in de nabijheid van het plangebied voorkomen cq. verwacht mogen worden. Bekeken dient te worden wat de gevolgen van de voorgenomen ruimtelijke ingreep is op deze beschermde natuurwaarden en welke maatregelen eventueel getroffen moeten worden.

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op Vogelrichtlijngebieden, de habitatrichtlijngebieden, de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten. Deze gebieden liggen op een dermate ruime afstand van het plangebied dat effecten op de natuur daar niet merkbaar zullen zijn.

In 2007 is er een quickscan Flora- en faunawet uitgevoerd op het terrein rondom het klooster het Withof (rapport MTD Landschapsarchitecten d.d. 6 juli 2007). Naast literatuuronderzoek waarbij gebruik is gemaakt van provinciale gegevens en het natuurloket zijn er ook veldbezoeken uitgevoerd. Er zijn verschillende vogels aangetroffen doch het betrof hier algemene soorten. Er is geen verblijf- of rustplaats aangetroffen van vleermuizen. Wel zijn er twee gewone dwergvleermuizen vliegend waargenomen.

Samengevat kan er geconcludeerd worden dat er in 2007 geen belemmeringen zijn aangetroffen in het kader van de Flora en faunawetgeving mits ingrepen in bepaalde groenvoorzieningen buiten het broedseizoen plaatsvinden. Ondanks het feit dat deze niet zijn waargenomen, dient er rekening gehouden te worden met de eventuele aanwezigheid van vleermuizen in het voormalige klooster 'Het Withof'.

Het bestemmingsplan 'Het Withof' heeft uitsluitend betrekking op het perceel Bisschopsmolenstraat 162(A). Vanaf 2007 zijn er in op dit perceel en in de directe omgeving diverse sloop- en verbouwwerkzaamheden uitgevoerd. Er is dan ook geen aanleiding om te veronderstellen dat er op dit moment beschermde planten en dieren in het plangebied voorkomen. Derhalve is de quick-scan uit 2007 nog voldoende actueel.

Er kan geconcludeerd worden de Flora- en faunawet geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan 'Het Withof'.

4.5 Bodem

In het plangebied zijn al van oudsher bebouwing en menselijke activiteiten aanwezig. Het is niet ongebruikelijk dat de bodem op dergelijke locaties in enige mate verontreinigd is met zware metalen en/of PAK. Gesteld kan worden dat in historische woon- of werkgebieden vaak sprake is van een diffuus verontreinigde toplaag, ontstaan als gevolg van het storten van afval en verbrandingsresten op het eigen terrein. De verontreinigingen in die laag zijn niet mobiel in de bodem en zijn niet vluchtig.

Humaan risico ontstaat alleen als er blootstelling plaatsvindt via inname van grond (bv. spelende kinderen) of van verontreinigde voedingsgewassen.

In dit plangebied zijn twee verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd (verkennende bodemonderzoeken Bisschopsmolenstraat 162; DS Milieuconsult BV rapportnummer 04.03.023 d.d. april 2004 en rapportnummer 07.09.102 d.d. 19 oktober 2007). Die onderzoeken bevestigen de hypothese van bodemverontreiniging op historische locaties en tonen aan dat de bovengrond van deze locatie plaatselijk licht tot ernstig verontreinigd is met lood en PAK.

Het is aan te bevelen om de bodem in het plangebied niet te gebruiken voor het telen van voedingsgewassen. Wanneer er verder geen rechtstreeks contact tussen verontreinigde grond en mensen plaatsvindt, bestaat er geen gevaar voor de volksgezondheid.

Er kan geconcludeerd worden dat de bodemgesteldheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan 'Het Withof'.

4.6 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering daarop zijn wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur.

De Bisschopsmolenstraat is ter hoogte van nr. 162 een 50 km-weg. Ook de Withofstraat is een 50 km-weg. Derhalve hebben deze straten een wettelijke geluidszone van 200 meter. Huize Adama met voorbouw ligt in deze zones. Binnen deze zones laat het bestemmingsplan 'Het Withof' nieuwe geluidsgevoelige functies toe (wonen). Derhalve is conform de bepalingen uit de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek opgesteld (akoestisch onderzoek Bisschopsmolenstraat 162 d.d. 21 augustus 2013; rapport WL.13.04). Hierbij is gebruik gemaakt van een digitaal rekenmodel om de situatie met Standaard rekenmodel II door te rekenen.

De voorkeursgrenswaarde (geluidsbelasting op de gevel) bedraagt maximaal 48 dB. Burgemeester en wethouders kunnen een hogere waarde vaststellen tot maximaal 63 dB. Op grond van het Bouwbesluit dient er een binnenwaarde van 33 dB gegarandeerd aanwezig te zijn. De geluidsisolatie van een woning is normaliter minimaal 20 dB.

Uit de berekeningen blijkt dat er vanwege de geluidsbelasting vanwege de Bisschopsmolenstraat op de voorgevel van het gebouw niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale gevelbelasting bedraagt 53 dB.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt en financiële redenen is het ongewenst om aan de bron of in het overdrachtsgebied maatregelen te treffen. Een geluidscherm wordt in deze omgeving niet passend bevonden. Daarnaast is de Bisschopsmolenstraat een karakteristieke straat met een klinkerbestrating. Het vervangen van klinkers door een stiller wegdektype betekent een aantasting van het karakter van deze straat. Bovendien staan de hieraan verbonden kosten in geen verhouding tot het aantal woningen met een hogere gevelbelasting en de mate van de hogere gevelbelasting.

Omdat er in redelijkheid niet voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB kunnen burgemeester en wethouders een hogere waarde van maximaal 53 dB vaststellen. In het kader hiervan hebben zij op 2 december 2008 de beleidsregels hogere waarden Wet geluidhinder vastgesteld. Er wordt voldaan aan één van de ontheffingscriteria nl. de nieuwe woonfunctie is ter vervanging van de oorspronkelijke woonfunctie van het monumentale gebouw ("vervanging" in bestaand gebouw). Een gevelbelasting van 53 dB is in een stedelijke omgeving niet ongebruikelijk. Gelet op de minimale geluidsisolatie van een woning zal er zondermeer sprake zijn van een binnenwaarde van 33 dB. Derhalve hebben burgemeester en wethouders op 10 december 2013 hogere grenswaarden vastgesteld van maximaal 53 dB.

4.7 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.

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 en de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid zijn er in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen gevestigd.

Het plangebied ligt niet binnen de contour van het plaatsgebonden risico of binnen een invloedsgebied van een dergelijk bedrijf.

In de omgeving van het plangebied is de rijksweg A58 gesitueerd. Dit is een transportroute van gevaarlijke stoffen. Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen gelden er in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route ligt. Deze snelweg bevindt zich op een afstand van meer dan 700 meter van het plangebied waardoor geconcludeerd kan worden dat in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn ten aanzien van deze transportroutes.

Er geconcludeerd worden dat er in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan 'Het Withof'.

4.8 Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan 'Het Withof' heeft uitsluitend betrekking op een herbestemming van het voormalige klooster voor de huisvesting van ouderen met dementie en mensen met een verstandelijke beperking. Deze mensen rijden geen auto. Er zal (nagenoeg) geen sprake zijn van de toename van het gemotoriseerd verkeer. Met andere woorden de herbestemming draagt niet in betekende mate bij aan de concentratie van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Derhalve kan er geconcludeerd worden dat er voldaan wordt aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.9 Besluit milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is de wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer) in werking getreden. Op grond hiervan 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 worden.

Het bestemmingsplan 'Het Withof' biedt diverse mogelijkheden voor het gebruik van de bebouwing op het perceel Bisschopsmolenstraat 162(A). Er kan hier sprake zijn van een activiteit die genoemd is op de D-lijst van het Besluit mer. Op deze lijst wordt namelijk de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject genoemd. De omvang van de gebruiksmogelijkheden blijft echter ruim-schoots onder de mer-beoordelingsplichtige drempels. Het gaat daarbij om grootschalige stedelijke ontwikkelingsprojecten met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 200.000 m² of meer dan 2000 woningen.

Hoewel de drempelwaarden niet worden overschreden, dient er nog nagegaan te worden of de activiteiten desondanks geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Dit wordt wel de vormvrije mer-beoordeling genoemd. Daarbij zal de aard van de activiteit, de omvang en de gevoeligheid van de omgeving in ogenschouw genomen moeten worden. Bij het laatste aspect gaat het met name om de gevolgen voor natuurgebieden. In deze situatie is er sprake van een relatief kleine binnenstedelijke herontwikkeling waarbij gelet op de aard en omvang van de mogelijke activiteiten en de locatie (binnenstedelijk) geen sprake zal zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Derhalve is een mer-beoordeling niet noodzakelijk. Er zal dan ook geen milieueffectrapportage worden opgesteld.

Hoofdstuk 5 Beschrijving van het plan

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Het Withof' is gericht op het herbestemmen van het voormalige klooster. De mogelijkheden die het geldend bestemmingsplan "Withofcomplex e.o." voor deze locatie kent, zijn overgenomen. Daarnaast wordt het met onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt om huize Adama met aanbouw te verbouwen en te gebruiken voor de huisvesting van mensen die 24 uren-zorg nodig hebben gecombineerd met de huisvesting van de zorgexploitanten. De planopzet kent één enkelbestemming, één dubbelbestemming en een gedetailleerde plankaart/planverbeelding.

Het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart/planverbeelding met planregels. De toelichting heeft geen rechtskracht. De plankaart van het bestemmingsplan bestaat uit één deel. 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

5.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

- Begrippen (artikel 1).

In dit artikel worden 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 die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

5.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Gemengd (artikel 3).

Binnen deze bestemming zijn het voormalige klooster, de kloosterboerderij en de direct aangrenzende gronden opgenomen. De bebouwing mag gebruikt worden voor de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden. Daarbij dient voldaan te worden aan de parkeernorm (voorwaardelijke verplichting).

- Waarde-Archeologie 1 (artikel 4).

Het betreft hier een dubbelbestemming. In dit artikel is de archeologische begeleiding geregeld voor graafwerkzaamheden die dieper gaan dan 40 cm en een oppervlakte hebben van 100 m² of meer.

5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

- Anti-dubbeltelregel (artikel 5).

Het is een wettelijke verplichting om dit artikel in een bestemmingsplan op te nemen. Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden die eens als berekeningsgrondslag voor de omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. Doel van de zogenaamde dubbeltelregel is bijvoorbeeld te voorkomen dat wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen

beslaan het onbebouwde terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

- Algemene gebruiksregels (artikel 6).

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

- Algemene afwijkingsregels (artikel 7).

In dit artikel zijn enkele afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het onder voorwaarden aanpassen van bouwgrenzen, bestemmingsgrenzen, bouwvlakken of andere maatvoeringen.

5.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

- Overgangsrecht (artikel 8).

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 met inachtneming van een 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 naar aanleiding van een calamiteit dan mag het bouwwerk volledig worden vernieuwd of veranderd mits de aanvraag om omgevingsvergunning daarvoor binnen 2 jaar na de calamiteit wordt ingediend. Lid 2 betreft het overgangsrecht met betrekking tot 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 naar aard en omvang hierdoor niet wordt vergroot. Het voorgaande geldt niet voor bouwwerken die zonder vergunning zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan en voor illegaal gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden.

- Slotregel (artikel 9).

Deze regel verwijst naar de naam van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

De Woonstichting Etten-Leur is eigenaar van het perceel Bisschopsmolenstraat 162(A) en de aanwezige bebouwing. De gemeentelijke kosten verbonden aan de opstelling en realisering van dit bestemmingsplan komen ten laste van de Woonstichting Etten-Leur. Deze worden op grond van de legesverordening verhaald. De kosten voor de verbouw van huize Adama en voorbouw komen uiteraard ook ten laste van de Woonstichting Etten-Leur. Gezien het feit dat zij al een huurder heeft voor deze bebouwing nl. De Drie Notenboomen BV is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan gegarandeerd.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke toetsing en overleg

7.1 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg ex. artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn de volgende instanties op 17 juli 2013 digitaal geïnformeerd over het bestemmingsplan 'Het Withof'.

- provincie Noord-Brabant.
- waterschap "Brabantse Delta".
- de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

De provincie Noord-Brabant heeft op 17 juli 2013 gemeld geen opmerkingen te hebben. Het waterschap "Brabantse Delta" heeft op 16 augustus 2013 een positief wateradvies afgegeven. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft niet gereageerd in het kader van dit vooroverleg. Wel is er overleg tussen de gemeente Etten-Leur, de Woonstichting Etten-Leur en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed over de aanpassingen die verricht moeten worden om huize Adama en de voorbouw geschikt te maken voor de huisvesting van de eerder genoemde doelgroepen. In het kader hiervan heeft de Rijksdienst opgemerkt dat de herbestemming passend is voor dit monumentale gebouw. Daarbij wordt het mogelijk geacht om het gebouw met behoud van de monumentale waarden, te verbouwen. Dit zal te zijner tijd getoetst worden bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning.

7.2 Maatschappelijke toetsing

Het onderhavige bestemmingsplan betekent slechts een beperkte aanpassing van het in 2011 vastgestelde bestemmingsplan "Withofcomplex e.o.". Er wordt nu een extra gebruiksmogelijkheid toegevoegd nl. het gebruik van huize Adama met voorbouw voor mensen die niet zelfstandig kunnen wonen gecombineerd met huisvesting voor de zorgexploitanten. De Woonstichting Etten-Leur heeft aangegeven hierover overleg gepleegd te hebben met belanghebbenden en zorginstanties en dat zij kunnen instemmen met deze ontwikkelingen.

In het kader van de vaststellingsprocedure voor het bestemmingsplan 'Het Withof' is gedurende de periode 3 oktober 2013 tot en met 13 november 2013 de mogelijkheid geboden om hierover een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. De bekendmaking heeft plaatsgevonden in het weekblad "de Etten-Leurse Bode" d.d. 2 oktober 2013, de Staatscourant, het gemeentelijk publicatiebord en de gemeentelijke internetpagina. Direct omwonenden, zorginstanties in de directe omgeving en de wijkvereniging zijn persoonlijk in kennis gesteld. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Hoofdstuk 8 Overzicht van wijzigingen

8.1 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan

Er zijn ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan “Het Withof” geen inhoudelijke wijzigingen aangebracht.

REGELS 'Het Withof'

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS	27
Artikel 1 Begrippen	28
Artikel 2 Wijze van meten	31
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS	33
Artikel 3 Gemengd	34
Artikel 4 Waarde - Archeologie 1	36
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS	37
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel.....	38
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	39
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels	40
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	41
Artikel 8 Overgangsrecht	42
Artikel 9 Slotregel.....	43

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Het Withof' met identificatienummer **NL.IMRO.0777.0068HETWITHOF-3001** van de gemeente Etten-Leur;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 archeologische begeleiding

het begeleiden van werkzaamheden door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingsvergunning ex. artikel 45 van de Monumentenwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;

1.6 bebouwing

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

1.7 bedrijfswoning

zelfstandige woonruimte behorende bij bijzondere woonruimte die dient voor de huisvesting van een huishouden waarvan de hoofdbewoner verantwoordelijk is voor de zorgexploitatie;

1.8 bestaand

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

1.9 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bijgebouw

een gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmetingen en functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.12 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;

1.13 bouwen

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

1.14 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwvlak

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

1.16 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.17 cultuur en ontspanning

het verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning waaronder:

- ateliers;
- creativiteitscentra;
- musea;
- muziekscholen;
- muziektheaters;
- theater;

alsmede ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen;

1.18 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.

1.19 gebouw

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

1.20 geluidbelaste gevel

gevel met een geluidbelasting van meer dan 48 dB na correctie ex artikel 110 g Wet geluidhinder;

1.21 gevelvlak

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

1.22 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.23 horeca

restaurant, café, cafetaria of daaraan verwante inrichting, waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt, een en ander met uitzondering van discotheek of soortgelijke inrichting;

1.24 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 eenpersoonshuishouden.

1.25 maatschappelijk

educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke waaronder uitvaartverzorging, religieuze, onderwijsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur en openbare dienstverlening, zoals een bibliotheek, kinderopvang, kunstuitleen en/of speel-o-theek, dagopvang voor volwassenen alsmede ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen;

1.26 ondergeschikte functie

functie waarvoor maximaal 30% van het gebruiksvloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt naast de functie welke ingevolge de bestemming mogelijk is.

1.27 overkapping

een bouwwerk geen gebouw zijnde, voorzien van een dakconstructie.

1.28 weg

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, of daarmee vergelijkbaar;

1.29 wet/wettelijke regelingen

indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.30 woning

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

1.31 zakelijke dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan of ten gerieve van bedrijven en/of personen, zoals administratie-, advertentie, advocaten-, makelaars-, werkbemiddelings-, advies-, reclame- en ingenieursbureaus zonder of met een beperkte publieksgerichte functie en instellingen voor educatieve training (kortlopende trainingen/seminars, niet zijnde volwaardig onderwijs).

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 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;

2.3 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 onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 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;

2.5 bedrijfsvloeroppervlakte

omvat de totale en binnenwerks gemeten oppervlakte van alle bouwlagen die een gebouw telt en bij dat gebouw behorende magazijnen, werkplaatsen en overige dienst ruimten;

2.6 gebruiksvloeroppervlakte

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

2.7 peil

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

2.8 ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, portalen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zakelijke dienstverlening;
- b. maatschappelijk;
- c. cultuur en ontspanning;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'wonen', tevens voor wonen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning', tevens voor bijzondere woonruimte;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - zelfstandige woonruimte' tevens voor bijzondere woonruimte met dien verstande dat zelfstandige woonruimte is uitgesloten;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens voor bedrijfswoningen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' tevens voor bijgebouwen.
met de daarbij behorende:
 - i. wegen en paden;
 - j. groenvoorzieningen;
 - k. parkeervoorzieningen, waarbij de volgende minimale parkeernorm van toepassing is
 - zorgwoning/bijzondere woonruimte: 0,6 parkeerplaats per woning/wooneenheid;
 - woning goedkoop: 1,6 parkeerplaats per woning;
 - woning middelduur: 1,8 parkeerplaats per woning;
 - woning duur: 2,0 parkeerplaats per woning;
 - theater: 0,4 parkeerplaats per zitplaats;
 - overige functies: 2 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte;
 - l. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde en overige voorzieningen;
 - m. waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op of in deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de in artikel [3.1](#) bedoelde bestemmingsomschrijving worden gebouwd.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. er mogen maximaal twee bedrijfswoningen worden gebouwd;
- c. ten aanzien van de maximale goot- en bouwhoogten van de hoofdgebouwen gelden de bestaande goot- en bouwhoogten;

- d. de hoofdgebouwen dienen een schuine kap te hebben waarvan de dakhelling gelijk is aan de bestaande dakhelling.
- e. de bouw van woningen en/of bijzondere woonruimte is toegestaan indien de geluidbelaste gevel(s) wordt uitgevoerd in een constructie zonder te openen delen waarbij geldt dat in een dergelijke situatie een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van de toegepaste constructie en 33 dB dient te worden gegarandeerd.
- f. in afwijking van het bepaalde onder e is de bouw van woningen en/of bijzondere woonruimte toegestaan indien voor wat betreft wegverkeerslawaai de door burgemeester en wethouders bij besluit van 10 december 2013 vastgestelde hogere waarden niet worden overschreden.
- g. bouwen is uitsluitend toegestaan indien is aangetoond dat op privéterrein op een maximale afstand van 250 meter gemeten vanaf de bestemmingsgrens, parkeervoorzieningen kunnen worden aangelegd waarbij aan de minimale parkeernorm wordt voldaan.

3.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

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

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn bijgebouwen en overkappingen toegestaan.
- b. er zijn uitsluitend vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen toegestaan waarbij een minimale afstand van 3 meter tot het hoofdgebouw in acht genomen dient te worden.
- c. de maximale gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen bedraagt 75 m².
- d. de maximale bouwhoogte bedraagt 3,5 meter.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 8 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van (vlucht)trappen bedraagt 12 meter.
- d. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt 4 meter;

3.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de minimale parkeernorm en/of de situering van de parkeervoorzieningen.
- b. De in lid a bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de parkeerdruk in het openbaar gebied onevenredig toeneemt.

3.4 Specifieke gebruiksregel

Het gebruik van de gronden en de daarop aanwezige bebouwing conform de bestemming is uitsluitend toegestaan indien op privéterrein op een maximale afstand van 250 meter gemeten vanaf de bestemmingsgrens, parkeervoorzieningen zijn aangelegd en in stand worden gehouden waarbij aan de minimale parkeernorm wordt voldaan.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de te verwachten archeologische waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen, prevaleert de bestemming 'Waarde - Archeologie 1'.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Archeologische begeleiding

Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemming waarbij het daadwerkelijk te verstoren gebied groter is dan 100 m² en de bodemingreep dieper is dan 0,40 meter kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning het voorschrift verbinden dat er wordt gebouwd onder archeologische begeleiding.

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

4.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en/of in de gronden als bedoeld in artikel [4.1](#) werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren waarbij het daadwerkelijke te verstoren gebied groter is dan 100 m² en de bodemingreep dieper is dan 0,4 meter.

4.3.2 Uitzonderingen

Het in [4.3.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen.
- b. onder archeologische begeleiding plaatsvinden.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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 6 Algemene gebruiksregels

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.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het plan en hiermede het plan in geringe mate aanpassen zoals een bouwgrens of bouwvlak indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk gewenst of noodzakelijk is met dien verstande dat de grenzen en/of bouwvlakken met niet meer dan 3 meter mogen worden verschoven.
- b. de voorgeschreven maatvoering met maximaal 10%.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 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 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub 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.

8.2 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 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Het Withof'

