

PLANREGELS HOEK ANNA VAN BERCHEMLAAN/OUDE BREDASEWEG

Inhoudsopgave planregels

Pagina

| | |
|--------------------------------------|----|
| HOOFDSTUK 1 Inleidende regels | 5 |
| Artikel 1 Begrippen | 7 |
| Artikel 2 Wijze van meten | 11 |
| HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels | 13 |
| Artikel 3 Gemengd | 15 |
| Artikel 4 Verkeer | 17 |
| HOOFDSTUK 3 Algemene regels | 19 |
| Artikel 5 Anti-dubbeltelregel | 21 |
| Artikel 6 Algemene bouwregels | 22 |
| Artikel 7 Algemene gebruiksregel | 23 |
| Artikel 8 Algemene afwijkingsregel | 24 |
| Artikel 9 Algemene procedureregels | 25 |
| HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels | 27 |
| Artikel 10 Overgangsrecht | 29 |
| Artikel 11 Slotregel | 30 |

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan "hoek Anna van Berchemlaan/Oude Bredaseweg" van de gemeente Etten-Leur;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0777.0047HKAVBERCHOUDBR-3001 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

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:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 achtergevel:

het meest achterwaarts gelegen deel van het hoofdgebouw;

1.6 achtergevellijn:

een denkbeeldige lijn aan het meest achterwaarts gelegen deel van een hoofdgebouw, die behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen niet mag worden overschreden;

1.7 bebouwing:

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

1.8 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;

1.9 bedrijfsvloeroppervlakte:

de brutovloeroppervlakte van bedrijfs-, kantoor- en andere dienstruimten, uitgezonderd parkeergarages en fietsenstallingen;

1.10 belwinkel:

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

1.11 bestaand:

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 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;

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwlaag:

een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van zolder en onderbouw;

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak:

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

1.20 bouwwerk:

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

1.21 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten 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;

1.22 erfafscheiding:

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

1.23 functie:

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

1.24 gebouw:

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

1.25 geluidbelaste gevel

gevel gelegen binnen een zone van een weg zoals bedoeld in de Wet geluidhinder met een geluidsbelasting van meer dan 48 dB na correctie ex. artikel 110g Wet geluidhinder;

1.26 gestapelde woning:

een al dan niet uit meerdere bouwlagen bestaande woning, deel uitmakend van een gebouw waarin meerdere woningen en/of andere bestemmingen 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;

1.27 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfuncties ingevolge de bestemmingen zijn of worden ondergebracht;

1.28 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;

1.29 internetcafé:

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

1.30 kamerbewoning:

het gebruik van een woning door twee of meer zelfstandige huishoudens;

1.31 normale onderhoudswerkzaamheden:

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

1.32 nutsvoorziening:

voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals onder andere transformatorhuisjes, schakelgebouwen, gebouwen ten behoeve van de watervoorziening, duikers, gemaalgebouwen en telefoocellen;

1.33 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;

1.34 publieksverzorgend ambacht:

Een bedrijf dat is gericht op het geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen en/of leveren van diensten aan personen, die deze goederen of diensten aanwenden anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

1.35 reclamemast:

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

1.36 voorgevel:

het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een hoofdgebouw;

1.37 voorgevellijn:

een denkbeeldige lijn die behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde niet mag worden overschreden;

1.38 woning:

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

1.39 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 ontwerp-bestemmingsplan;

1.40 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;

1.41 zakelijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van administratieve diensten met een publieksgerichte functie zoals banken, verzekeringskantoren, makelaardij, werkbemiddelingsbureaus en dergelijke.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 bij het toepassen van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 de bebouwde oppervlak van een bouwperceel (of een ander terrein)

de oppervlakten van alle op een bouwperceel/terrein gelegen gebouwen en overkappingen bij elkaar opgeteld, tenzij in de planregels anders is bepaald;

2.1.2 de bedrijfsvloeroppervlak

omvat de totale en buitenwerks gemeten oppervlakte van alle bouwlagen die een gebouw telt en bij dat gebouw behorende magazijnen, werkplaatsen en overige dienstruimten, met uitsluiting van gebouwde parkeervoorzieningen en fietsenstallingen;

2.1.3 het peil

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, de hoogte van de weg ter plaatse van die 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.

2.1.4 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.1.5 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.1.6 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;

2.1.7 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.1.8 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.2 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 1,00 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. publieksverzorgend ambacht;
- c. persoonlijke dienstverlening;
- d. zakelijke dienstverlening met een publieksgerichte functie;
- e. gestapelde woningen;

alsmede voor (bijbehorende):

- f. bergruimten, fietsenstalling, containerruimten en technische ruimten.
- g. parkeervoorzieningen waarbij een minimale parkeernorm van toepassing is van 1 parkeerplaats per woning met dien verstande dat de parkeervoorziening gerealiseerd mag worden op de gronden met de bestemming 'Verkeer';
- h. overige verhardingen;
- i. tuinen en andere groenvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel [3.1](#) bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen behoudens de eerste bouwlaag mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. het bestemmingsvlak mag ten behoeve van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw voor 100% worden bebouwd met een maximale bouwhoogte van 4,5 meter.
- c. ten aanzien van de overige maximale goothoogte en bouwhoogte gelden de aanduidingen.
- d. er mogen maximaal 15 woningen worden gebouwd.
- e. de minimale inhoud van een woning bedraagt 225 m³.
- f. de bouw van een woning is uitsluitend toegestaan indien de geluidsbelaste gevel van de woning wordt uitgevoerd in een constructie zonder te openen delen waarbij geldt dat in een dergelijke situatie een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van de toegepaste constructie en 33 dB, dient te worden gegarandeerd.
- g. in afwijking van het bepaalde onder f is de bouw van een woning toegestaan indien voor wat betreft het verkeerslawaai de door burgemeester en wethouders bij besluit van 14 juni 2011 vastgestelde hogere waarde tot maximaal 61 dB niet wordt overschreden en aan de in dit besluit gestelde voorwaarden wordt voldaan.

3.2.2 Bijgebouwen

Op de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw mogen ten behoeve van de gestapelde woningen, bijgebouwen worden gebouwd waarbij de volgende regels gelden:

- a. per gestapelde woning mag één bijgebouw worden gebouwd.
- b. de maximale bouwhoogte van een bijgebouw bedraagt 3,00 meter boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag.

- c. de maximale oppervlakte van een bijgebouw bedraagt 8 m².

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht.
- b. de bouwhoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en reclamemasten bedraagt maximaal 8,00 meter.
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen op de eerste bouwlaag bedraagt maximaal 2,00 meter boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag,
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,00 meter.

3.3 Afwijking van de bouwregels

3.3.1 Afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder:

- a. [3.2.3](#) sub d. tot een bouwhoogte van maximaal 4,00 meter.

3.3.2 Procedure

De procedureregel zoals opgenomen in artikel [9](#) dient in acht genomen te worden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Specifieke gebruiksregel

Het gebruik van een praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep is niet strijdig met artikel [3.1](#) mits:

- a. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is.
- b. de daarvoor te benutten ruimte in de woning maximaal 1/3 van het gebruiksoppervlak van de woning beslaat.
- c. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat diegene die de activiteit in de woning uitvoert tevens hoofdbewoner van de woning is.
- d. het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer.
- e. er geen uitoefening van detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van ter plaatse vervaardigde producten.

3.4.2 Specifieke gebruiksregel

- a. de uitoefening van de in de bestemmingsomschrijving onder a, b, c en d genoemde functies mogen uitsluitend op de eerste bouwlaag plaatsvinden. De tweede en volgende bouwlagen mogen uitsluitend worden gebruikt als woning.
- b. voor de uitoefening van detailhandel en/of een publieksverzorgend ambacht en/of persoonlijke dienstverlening en/of zakelijke dienstverlening met een publieksgerichte functie geldt een bedrijfsvloeroppervlak per vestiging van maximaal 530 m².

3.4.3 Gebruiksverbod

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel [3.1](#), wordt in ieder geval gerekend:

- a. internetcafés.
- b. belwinkels.
- c. kamerbewoning.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. parkeervoorzieningen;

Alsmede voor (bijbehorende):

- b. groenvoorzieningen;
- c. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel [4.1](#) bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd:

4.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 8 meter.
- b. de bouwhoogte van een erfafscheiding en/of carport bedraagt maximaal 3 meter.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergronds bouwen

a. Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze planregels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

b. Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

1. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak 'Gemengd';
2. Het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 15 m².
3. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4,00 meter.

Artikel 7 Algemene gebruiksregel

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 8 Algemene afwijkingsregels

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels in dit plan voor:
 1. het in geringe mate aanpassen van het plan, zoals een bouwgrens, bouwvlak, maatvoeringsvlak of bestemmingsvlak, 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;
 2. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoeringen met maximaal 10%.
- b. De procedureregel zoals opgenomen in artikel [9](#) dient in acht genomen te worden.

Artikel 9 Algemene procedureregels

9.1 Afwijking

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij afgeweken wordt van de bouw- en/of (specifieke) gebruiksregels in dit bestemmingsplan, worden de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. het voornemen tot verlening van een omgevingsvergunning ligt gedurende twee weken voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging te voren in één of meerdere dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt in de mededeling van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen tegen het voornemen van burgemeester en wethouders gedurende de onder a. genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die conform sub c. bepaalde, tijdig zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid 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 overgangsregel van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 11 Slotregel

Deze planregels kunnen worden aangehaald onder de naam:

Planregels bestemmingsplan "Hoek Anna van Berchemlaan/Oude Bredaseweg".

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van de gemeente Etten-Leur d.d.

De raad voornoemd.

De griffier,

De voorzitter,

drs. W.C.M. Voeten MBA

Mw. H. van Rijnbach-de Groot.

