

# Bestemmingsplan “Lange Brugstraat-hoek Donkerstraat”

Gemeente Etten-Leur



status : Vastgesteld  
nummer : NL.IMRO.0777.0061LBRUGDONKERSTR-  
versie : 3001



# Bestemmingsplan "Lange Brugstraat-hoek Donkerstraat"

Gemeente Etten-Leur

**Toelichting.**

**Regels.**

**Verbeelding/plankaart:**

Schaal 1:1000.

**Datum:**

Mei 2013

**Projectgegevens:**

NL.IMRO.0777.0061LBRUGDONKERSTR-

**Versie:**

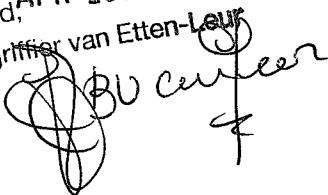
3001

Behoort bij besluit van de raad  
der gemeente Etten-Leur,

van **23 APR 2013**  
mij bekend,

de raadsgriffier van Etten-Leur

vd





# Inhoudsopgave

<b>Toelichting "Lange brugstraat-hoek donkerstraat"</b> .....	<b>7</b>
Hoofdstuk 1 Inleiding.....	8
1.1 Aanleiding.....	8
1.2 Opzet van de toelichting.....	8
Hoofdstuk 2 Beschrijving situatie .....	9
2.1 Ligging plangebied .....	9
2.2 Bestaande situatie.....	9
2.3 Planbeschrijving .....	10
2.4 Geldend bestemmingsplan .....	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader .....	13
3.1 Rijksbeleid .....	13
3.2 Provinciaal beleid .....	13
3.3 Gemeentelijk beleid.....	15
3.4 Conclusie.....	15
Hoofdstuk 4 Milieu en duurzaamheid.....	16
4.1 Bodem.....	16
4.2 Cultuurhistorie en archeologie .....	17
4.3 Flora en fauna .....	18
4.4 Milieuzonering .....	18
4.5 Geluid.....	19
4.6 Luchtkwaliteit.....	19
4.7 Externe veiligheid.....	20
4.8 Water.....	20
Hoofdstuk 5 Beschrijving van het plan.....	22
5.1 Planvorm .....	22
5.2 Toelichting op de bestemmingen .....	22
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid .....	26
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke toetsing en overleg .....	27
7.1 Maatschappelijke toetsing.....	27
7.2 Overleg.....	27
Hoofdstuk 8 Overzicht van wijzigingen .....	28
<b>Bijlagen bij de Toelichting "Lange brugstraat-hoek donkerstraat"</b> .....	<b>29</b>

<b>Regels "Lange brugstraat-hoek donkerstraat" .....</b>	<b>35</b>
Hoofdstuk 1 Inleidende regels .....	36
Artikel 1 Begrippen.....	37
Artikel 2 Wijze van meten.....	41
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels .....	43
Artikel 3 Tuin .....	44
Artikel 4 Wonen .....	45
Hoofdstuk 3 Algemene regels .....	49
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel .....	50
Artikel 6 Algemene bouwregels.....	51
Artikel 7 Algemene gebruiksregels .....	52
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels .....	53
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels.....	54
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.....	55
Artikel 10 Overgangsrecht.....	56
Artikel 11 Slotregel .....	57

## **Toelichting "Lange brugstraat-hoek donkerstraat"**

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In 2008 heeft het gemeentebestuur van Etten-Leur het geldende bestemmingsplan 'Schoenmakershoek-oost' vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om een nieuwe woonwijk te realiseren ten noorden van de Lange Brugstraat. Voor de Lange Burgstaat is voorgesteld de bestaande agrarische bebouwing in te passen en enkele bouwpercelen toe te voegen. De gemeente heeft de betreffende gronden verworven en wil deze percelen nu gaan ontwikkelen.

In 2012 heeft het gemeentebestuur een koopovereenkomst gesloten met de firma Krisma Vastgoed bv. De overeenkomst behelst het herontwikkelen van de braakliggende terreinen aan de noordzijde van de Lange Brugstraat. De gemeente en de koper zijn overeengekomen af te wijken van het geldende planologische regime. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, is het nodig het bestemmingsplan hiervoor te wijzigen. Hiervoor zal een aparte procedure worden gevolgd.

## 1.2 Opzet van de toelichting

In deze toelichting worden de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan 'Lange Brugstraat-hoek Donkerstraat' weergegeven. De bestaande situatie wordt beschreven in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de actuele en relevante beleidskaders, doelstellingen en wet- en regelgeving van het rijk, de provincie en de gemeente. Diverse mogelijke randvoorwaarden, zoals geluidhinder, bodemverontreiniging en water, komen aan bod in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op het juridische deel van het bestemmingsplan, de planregels en planverbeelding. Hoofdstukken 6 en 7 hebben betrekking op de economische uitvoerbaarheid respectievelijk de maatschappelijke toetsing en het overleg zoals bedoeld in het Bro. In de fase van vaststelling van het bestemmingsplan zal hoofdstuk 8 worden ingevuld.



## Hoofdstuk 2 Beschrijving situatie

### 2.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt iets ten oosten van het centrum van het oude Leur. De Lange Brugstraat is een oude acces van Leur richting het Liesbos (Breda). Het plangebied beslaat een drietal losse percelen tussen de Landmanweg en de Donkerstraat.

Op onderstaand figuur is de ligging van het plangebied aangegeven.



*Figuur 1: Ligging plangebied*

### 2.2 Bestaande situatie

#### *Algemeen*

De Lange Brugstraat kent een verspreide bebouwing (veelal met agrarische achtergrond). Aan de Lange Brugstraat waren nog slechts twee agrarische bedrijven aanwezig, waaronder een voormalige champignonkwekerij en een glastuinbouwbedrijf. Aan de westzijde van de Donkerstraat waren ook twee glastuinbouwbedrijven aanwezig.



*Afbeelding: Lange Brugstraat nr. 97*

### *Afzonderlijke deelgebieden*

Het plangebied bestaat uit een drietal delen. Elk afzonderlijk deel wordt kort beschreven.

Het eerste deel ligt ten westen van het perceel bekend sectie M nr. 2207 (ged.) gelegen tussen Lange Brugstraat 93 en 91A . Het oppervlak van dit terrein bedraagt ca 1000 m<sup>2</sup>. Het is een braakliggend stuk terrein. De tweede locatie betreft een bestaand voormalig agrarisch perceel Lange Brugstraat 97. Op het perceel staat een hoofdvolume in 1 bouwlaag met een kap. Het perceel is circa 1600m<sup>2</sup> groot. De derde locatie ligt ter hoogte van het kruispunt Lange Brugstraat - Donkerstraat, ten noordoosten van Lange Brugstraat 99. Dit terrein heeft een oppervlakte van in totaal ca 2400 m<sup>2</sup>.

De grondstukken zijn allen restanten van agrarische percelen welke verworven zijn voor de ontwikkeling van Schoenmakershoek- Oost. Schoenmakershoek - Oost is ten noorden van de Lange Brugstraat ontwikkeld. De grondstukken grenzen met de achterste perceelsgrens aan de achtertuinen van de woningen aan de Marskramerweg. Aan deze weg staan eengezinsrijwoningen in twee bouwlagen met een kap.



*Figuur 2: Bestaande situatie en plandelen*

### **2.3 Planbeschrijving**

Het plan omvat de bouw van 5 woningen, verdeeld over de verschillende grondstukken. Het bestaande agrarische bebouwingslint wordt aangevuld met een tweekapper naast Lange Brugstraat 93. Het gebouw Lange Brugstraat 97 heeft de mogelijkheid om de woning in twee wooneenheden te verdelen. Het bestaande volume blijft gehandhaafd. Tot slot worden drie woningen toegevoegd ten oosten en noorden van Lange Brugstraat 99. Ten oosten, op de hoek, wordt een vrijstaande woning voorgesteld. Ten noorden van dit perceel komen twee vrijstaande woningen. Alle nieuwe bouwvolumes worden één bouwlaag met een kap, eventueel gecombineerd met verschillende kaprichtingen. Op elk perceel is voldoende ruimte aanwezig om parkeren op eigen terrein te realiseren voor twee voertuigen.



Figuur 3: Ontwerp opzet bouwplan herontwikkeling woningbouw

### 2.3.1 Bebouwing

Zoals eerder beschreven bestaat de bebouwing uit één bouwlaag met een kap. De bebouwing oriënteert zich op de Lange Brugstraat en de Donkerstraat. De kavels aan de Lange Brugstraat hebben de achtertuin op het noorden gericht. De woningen aan de Donkerstraat hebben de achtertuin op het westen gericht. Voor alle woningen moet het mogelijk zijn om een garage te realiseren.

### 2.3.2 Verkeeraspecten

De twee vrijstaande woningen aan de Donkerstraat worden ontsloten op de 50km/u weg. De overige woningen krijgen een ontsluiting op de Lange Brugstraat. Deze straat is op dit moment nog 50 km/u maar heeft een toekomstige 30 km/u snelheidsregime.

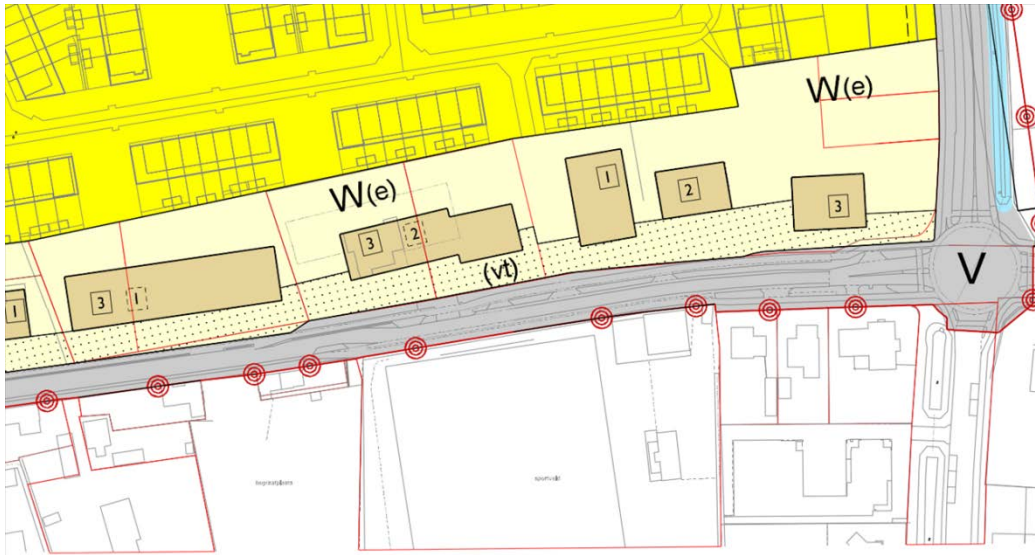
#### Parkeernormen

Binnen de gemeente Etten-Leur is bij vrijstaande of twee-onder-één-kapwoningen parkeren op eigen terrein vereist. Elk perceel heeft ruimte voor twee opstelplaatsen. Er is geen extra parkeerplek per woning in openbare ruimte noodzakelijk. Hierbij is aangesloten op de ASSV 2008 (landelijke aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen) waaronder parkeernormen binnen de bebouwde kom.

### 2.4 Geldend bestemmingsplan

De gronden liggen binnen het bestemmingsplan Schoenmakershoek - Oost, vastgesteld op 15 september 2008, goedgekeurd op 28 april 2009 door Gedeputeerde Staten en onherroepelijk op 20 april 2011. De gronden naast Lange Brugstraat 93, nr 97 en de gronden rondom nr 99 hebben de bestemming woondoeleinden (W) met de aanduidingen erf (e) en voortuin (vt).

Het perceel Lange Brugstraat 97 bevat een bouwvlak waarbinnen 1 woning mogelijk is. Het toevoegen van een extra woning door splitsing is niet toegestaan.



Afbeelding: uitsnede geldend bestemmingsplan Schoenmakershoek-Oost

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### *AMvB Ruimte*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is (met uitzondering van de artikelen 2.3.6, 2.6.9, 3.2 en 3.5 en titel 2.13) op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro, ook wel bekend geraakt als de AMvB Ruimte, is een besluit dat nadere regels geeft waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

#### *Structuurvisie infrastructuur en ruimte (2012)*

Het kabinet wil dat Nederland goed bereikbaar is en aantrekkelijk om in te wonen en te werken is. Reizen via weg, water en spoor wordt op elkaar afgestemd, zodat mensen en goederen sneller op hun bestemming aankomen. Ook is aandacht voor een gezonde en veilige leefomgeving. Zo investeert het kabinet in de bescherming tegen wateroverlast en geluidsoverlast.

In de definitieve Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland. Om dit te keren, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen.

Etten-Leur ligt in een stedelijke regio met concentratie van topsectoren. Deze stedelijke regio bevat de zone van Roosendaal tot Tilburg.

#### *Wet ruimtelijke ordening en digitalisering*

Een van de uitgangspunten van de Wet ruimtelijke ordening (nader genoemd: Wro) is een centrale rol voor bestemmingsplannen voor het gehele grondgebied van een gemeente. De rijksoverheid hecht grote waarde aan de digitalisering van bestemmingsplannen. Wijziging, uitwisseling, vergelijking, monitoring en toetsing van digitale bestemmingsplannen is technisch vele malen eenvoudiger dan bestemmingsplannen in papieren vorm. Digitaal uitwisselbare bestemmingsplannen ondersteunen de doelstelling van de Wro.

De planverbeelding en de planregels zijn opgesteld conform de RO Standaarden 2008 en het plan zal onder meer digitaal worden verbeeld op de landelijke voorziening.

### 3.2 Provinciaal beleid

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten stelden deze op 1 oktober 2010 vast. Een structuurvisie bevat een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van betreffende overheidslaag en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid.

#### *Structuurvisie ruimtelijke ordening*

De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciaal beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: "samenwerken aan kwaliteit". De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

Bovendien beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

De provincie gaat geen aparte ruimtelijke visie op het landschap ontwikkelen, maar geeft die onder andere vorm in de 'uitwerking gebiedspaspoorten'. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt.

Omdat onderhavig bouwplan een ontwikkeling betreft in de bebouwde kom van de kern Etten-Leur wordt er geen afbreuk gedaan aan de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het plan past binnen de kaders van de Structuurvisie en de Uitwerking Gebiedspaspoorten.

#### *Verordening ruimte 2012*

De onderwerpen die in de Verordening ruimte staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. Dit zijn de belangrijkste onderwerpen:

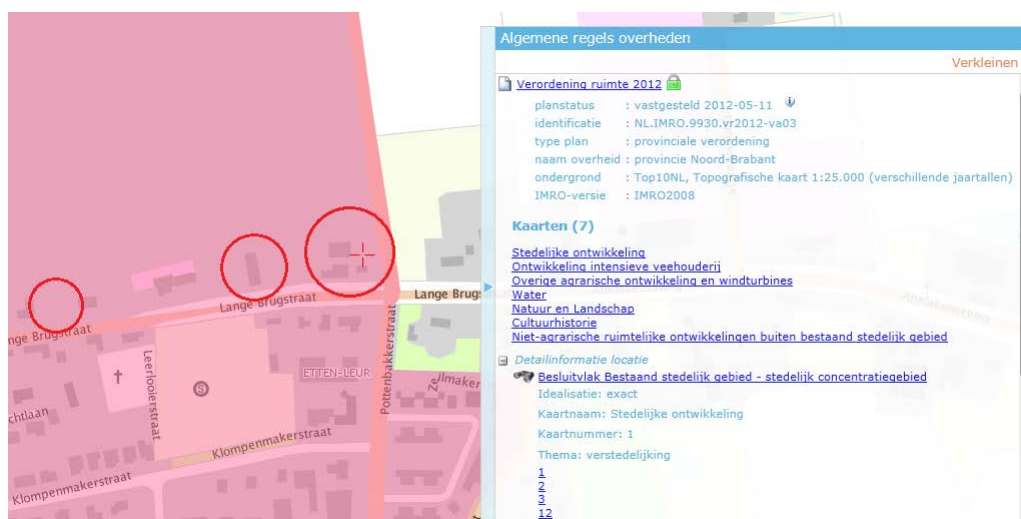
#### *Ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap*

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Ook wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

#### *Stedelijke ontwikkeling en regionaal ruimtelijk overleg*

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Dit betekent dat het leeuwendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden (bestaand stedelijk gebied van de grotere kernen). Nieuw ruimtebeslag buiten deze gebieden kan slechts als inbreiding of herstructurering niet tot de mogelijkheden behoren, en dan in de zogenaamde zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling.

Onderhavig bouwplan valt in de Verordening ruimte 2012 in "Bestaand stedelijk gebied - stedelijk concentratiegebied"



Figuur: locatie aan de Lange Brugstraat in Verordening ruimte 2012.

In deze gebieden is aangegeven dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied. Bovendien sluit de ontwikkeling door verdichting in bestaand stedelijk gebied aan bij het begrip zuinig ruimtegebruik.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### *StructuurvisiePlus Etten-Leur in Bloei 2020 / Woonvisie*

In de structuurvisie wordt op hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Etten-Leur voor een periode van 2004-2020 vastgelegd en weergegeven. In de visie is voor de woningbouw bepaald dat een deel binnenstedelijk moet worden gerealiseerd, door het benutten van binnenstedelijke bouwlocaties. Een meerlaags grondgebruik moet voor zover stedenbouwkundig verantwoord worden bevorderd. Schoenmakershoek moet een gevarieerd woningaanbod leveren, met een geheel eigen sfeer die past in de huidige tijdsgeest. De ambitie is om een duurzame wijk te ontwikkelen met levensloopbestendige woningen.

In de Woonvisie Etten-Leur wordt de te varen koers voor het wonen in Etten-Leur in de periode 2007 tot 2015 aangegeven. De invulling en woningtypologie zoals opgenomen in de StructuurvisiePlus wordt mede bepaald door de Woonvisie. Binnen Etten-Leur krijgt in ieder geval de huisvesting van senioren en starters de komende jaren extra aandacht. Bij de ontwikkeling van Schoenmakershoek-Oost wordt ingezet op een gevarieerd woningaanbod. De vrijstaande woningen en de twee onder kap woningen leveren een bijdrage aan de ontwikkeling.

#### *Beleidsvisie Externe veiligheid*

In december 2008 is door de gemeenteraad de Beleidsvisie Externe Veiligheid vastgesteld. Deze visie bevat voor verschillende gebiedstypen de ambities en keuzes met betrekking tot het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Met de ambities en uitgangspunten is in dit bestemmingsplan rekening gehouden door na te gaan of en in welke mate er gevolgen zijn voor externe veiligheid.

### **3.4 Conclusie**

Gelet op de regelgeving met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het daaruit voortvloeiende beleid, zoals in het voorgaande is aangegeven, past de ontwikkeling in het beleid van de hogere overheden en voldoet het aan de kaders zoals deze binnen de gemeente Etten-Leur zijn vastgelegd.

## Hoofdstuk 4 Milieu en duurzaamheid

Ruimtelijke ordening en milieu zijn twee beleidsvelden die met elkaar verweven zijn. Het gemeenschappelijke doel dat aan beide beleidsvelden ten grondslag ligt, is het creëren van een goede kwaliteit van het leefmilieu (de omgevingskwaliteit). Om dit te bereiken, geldt voor het bestemmingsplan "Lange Brugstraat-hoek Donkerstraat" dat toetsing dient plaats te vinden aan specifieke ruimtelijke milieunormen, zoals afstandsnormen en normen ten aanzien van geluid, bodem, hinder van bedrijven en externe veiligheid.

### 4.1 Bodem

#### Bodem

Wettelijk is bepaald dat een vergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat er schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Bij nieuwbouw zal voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning moeten worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming.

Op de percelen van dit bestemmingsplan zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Een overzicht van de relevante onderzoeken is bijgevoegd. Op basis van deze onderzoeken kan de milieuhygiënische bodemgesteldheid in het plangebied als volgt worden samen gevat:

#### *Grondwater*

In het hele plangebied is sprake van een licht tot sterk verhoogd gehalte aan nikkel, en licht verhoogde gehalten aan diverse andere zware metalen in het grondwater. Deze verhoogde gehalten zijn in deze regio niet uitzonderlijk en worden beschouwd als regionale achtergrondwaarden.

#### *Grond*

Nabij de bebouwing aan de Lange Brugstraat zijn in en op de bodem plaatselijk verschillende verontreinigingen aangetoond. Het betreft asbest, zware metalen en PAK. Dit zijn parameters die in gebieden met historische en/of agrarische bebouwing meer worden aangetroffen. In geen enkel geval is sprake (geweest) van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming.

De actuele bodemgesteldheid wordt hieronder per locatie beschreven.

#### Lange Brugstraat 93

Bij bodemonderzoeken op deze locatie zijn plaatselijk verontreinigingen met asbest, zware metalen en PAK aangetoond. In 2008 is de locatie gesaneerd. Daarbij zijn de verontreinigingen verwijderd. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is de locatie na sanering geschikt om op te wonen.

#### Lange Brugstraat 97

Uit verkennende bodemonderzoeken op deze locatie is gebleken dat de grond geschikt is voor het gebruik dat er van wordt gemaakt. In de oprit is een kleine spot met koolas/sintels aanwezig. Deze spot is sterk verontreinigd met PAK. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Bij het huidige gebruik is er geen sprake van gevaar voor de volksgezondheid of het milieu. Er is geen verplichting of noodzaak om de verontreiniging te saneren.

#### Lange Brugstraat 99/99a

Uit verkennende bodemonderzoeken op deze locatie is gebleken dat de grond geschikt is voor het gebruik dat er van wordt gemaakt. Wel is er, gedeeltelijk onder een betonverharding, een verhardingslaag met puin/koolas aanwezig. Onder de betonverharding is de verhardingslaag plaatselijk sterk verontreinigd met barium. Bij het huidige gebruik is er geen gevaar voor de



volksgezondheid of het milieu. Bij verwijdering van het verhardingsmateriaal kan de verontreiniging leiden tot hogere afvoerkosten.

### **Bodemrapporten**

Overzicht van de voor dit bestemmingsplan relevante bodemrapporten. De kadastrale nummers zijn gedeeltelijk vervallen.

#### Lange Brugstraat 93, sectie M nummer 1249 (ged.).

- Vooronderzoek NVN5725 en verkennend en aanvullend bodemonderzoek NEN5740; Milec, rapportnummer B07043/VO d.d. 10-08-2007;
- Verkennend asbestonderzoek "Lange Brugstraat 93" Etten-Leur; Wematech Bodem Adviseurs B.V., projectnummer ASB-50070372, kenmerk GB072095 d.d. 13 augustus 2007;
- Evaluatierapport "sanering spots" Lange Brugstraat 93 Etten-Leur; Wematech Bodem Adviseurs B.V., projectnummer EVA-50080122, kenmerk HH080657 d.d. 26 maart 2008.

#### Lange Brugstraat 97, sectie M nummers 755, 756, 957 en 958.

- Verkennend bodemonderzoek "deelterrein 1" Lange Brugstraat 97 Etten-Leur; Wematech Bodem Adviseurs B.V., rapportnummer VBE-50070282, kenmerk GB071532 d.d. 8 juni 2007;
- Beperkt aanvullend bodemonderzoek "deelterrein 1" Lange Brugstraat 97 Etten-Leur; Wematech Bodem Adviseurs B.V., rapportnummer VBE-50070282, kenmerk GB071898 d.d. 26 juli 2007;
- Verkennend bodemonderzoek "deelterrein 2" Lange Brugstraat 97 Etten-Leur; Wematech Bodem Adviseurs B.V., rapportnummer VBE-50070282, kenmerk GB071531 d.d. 8 juni 2007;
- Verkennend bodemonderzoek "deelterrein 3" Lange Brugstraat 97 Etten-Leur; Wematech Bodem Adviseurs B.V., rapportnummer VBE-50070282, kenmerk GB071529 d.d. 8 juni 2007.

#### Lange Brugstraat 99/99A, kadastraal bekend sectie M nummer 777

- Verkennend bodemonderzoek Lange Brugstraat 99/99A Etten-Leur; Moerdijk Bodemsanering B.V., rapportnummer 262.16.091r1 d.d. 24 maart 2009

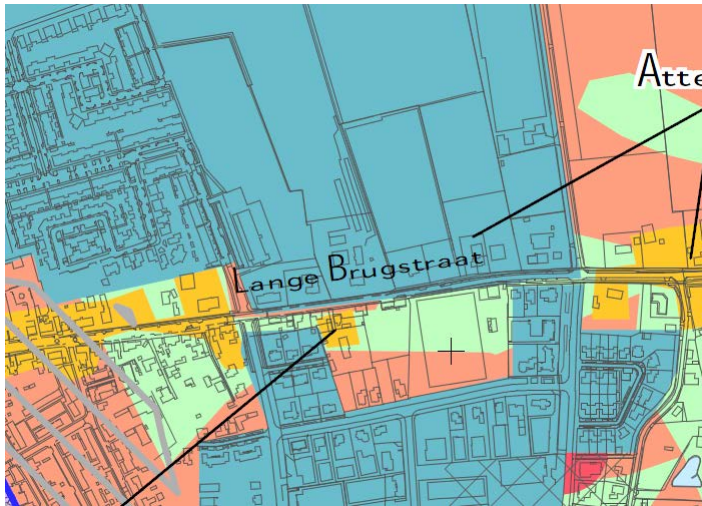
## **4.2 Cultuurhistorie en archeologie**

### *Cultuurhistorie*

De Lange Brugstraat hoort tot de historische kern van Etten-Leur. De Lange Brugstraat is ontstaan op een hoge oost-west zandrug in het landschap. Deze rug wordt doorsneden door de turfvaart. Op het snijpunt is de kern Leur ontstaan. Het gedeelte van de Lange Brugstraat ter hoogte van het plangebied Schoenmakershoek- Oost kenmerkt zich door een gespreide bebouwing, veelal met een agrarische achtergrond. De huidige Donkerstraat is gelegen op een historisch aanwezige ontsluitingsweggetje voor de aangrenzende gronden. De functie van de weg is veranderd ten gevolge van de ruilverkaveling.

### *Archeologie*

Op 11 oktober 2010 heeft de gemeenteraad een nieuw archeologiebeleid vastgesteld. Ook de archeologische verwachtingskaarten worden regelmatig geactualiseerd. Naar aanleiding van de verwachtingskaart blijkt dat de percelen aan de Lange Brugstraat en Donkerstraat gelegen zijn in een gebied waar een onderzoeksmelding geldt. Dit betekent dat onderzoek afhankelijk is van de resultaten van het reeds uitgevoerde onderzoek.



Figuur 4: Archeologische verwachtingskaart

BAAC bv, onderzoeks- en adviesbureau voor Bouwhistorie, Archeologie, Architectuur en Cultuurhistorie heeft in 2000 een katerend booronderzoek verricht in het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in het rapport "IVO plangebied Schoenmakershoek- Oost, Etten-Leur" (rapport V07.0252). Het onderzoek heeft uitgewezen dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of kunnen worden verwacht. Dit is aanleiding geweest om het gebied vrij te geven voor bouw- en graafwerkzaamheden.

### 4.3 Flora en fauna

#### *Flora en faunawet en Natuurbeschermingswet 1998*

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten. In deze wet zijn EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn). De doelstelling van de wet is de bescherming en behoud van in het wild levende planten en dieren. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten zonder ontheffing in principe verboden zijn.

De Natuurbeschermingswet 1998 is gericht op gebiedsbescherming. De wet is op 1 oktober 2005 gewijzigd en sindsdien zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van deze wet:

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

Een ingreep in een gebied kan gevolgen hebben voor bestaande natuurwaarden. Het gehele plangebied Lange Brugstraat-hoek Donkerstraat is niet aangewezen als of in de directe nabijheid van een dergelijk aangewezen gebied gelegen. Deze natuurwaarden zijn in beeld gebracht voor de ontwikkeling van Schoenmakershoek - Oost. Voor het plangebied is destijds een zogeheten quick-scan verricht. Aanvullend is een afzonderlijk onderzoek verricht naar de aanwezigheid van vleermuizen (brief d.d. 19 september 2006). Daarin werd geconcludeerd dat het gebied geen waardevolle natuur- en landschapselementen kent. Aanvullend onderzoek voor de percelen aan de Lange Brugstraat is dan ook niet nodig.

### 4.4 Milieuzonering

Tussen hinderveroorzakende functies en hindergevoelige functies is het gewenst voldoende afstand te houden. De VNG- brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' geeft hiervoor indicatieve afstanden

voor geur, stof geluid en gevaar. In (de nabijheid van) het plangebied bevinden zich geen bedrijven die van invloed zijn op gevoelige bestemmingen. Het project ligt niet binnen de milieuhinderzones van bedrijven. Er worden geen milieuhinderlijke bedrijven toegevoegd door deze ontwikkeling.

#### **4.5 Geluid**

Voor het plangebied is op 5 december 2012 een akoestisch onderzoek verricht ten behoeve van de geluidsbelasting. Hieronder volgt de conclusie van het rapport.

##### *Railverkeer*

De geluidsbelasting vanwege het railverkeer is zodanig dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB nergens wordt overschreden.

##### *Wegverkeer*

Uit de berekeningsresultaten vanwege het wegverkeer volgt dat, bij de beoogde indeling, bij 3 woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximaal toelaatbare waarde van 63 dB wordt nergens overschreden.

Met de vastgestelde verkaveling wordt een open plaats tussen de bestaande bebouwing opgevuld. Uit het onderzoek is gebleken dat bronmaatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting, onvoldoende doeltreffend zullen zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële aard.

De beoordeling inzake de hogere waarden is getoetst aan de ontheffingsgronden zoals die zijn opgenomen in het gemeentelijke ontheffingenbeleid "Beleidsregels hogere waarden Wet geluidhinder". Er is sprake van het criterium dat met de bouw open locaties tussen aanwezige bebouwing worden opgevuld, waardoor het mogelijk is hogere waarden voor het wegverkeerslawaai vast te stellen. Aan de voorwaarden uit het ontheffingenbeleid kan worden voldaan.

#### **4.6 Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden (wijziging van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen). Het Besluit Luchtkwaliteit 2005 is hiermee komen te vervallen. In de wet wordt het begrip "in betekenende mate" (IBM) ingevoerd. Ontwikkelingen die "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven in principe niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

##### *Toets*

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) formeel in werking getreden. In het NSL worden de maatregelen beschreven die de gezamenlijke Nederlandse overheden de komende vijf jaar zullen gaan uitvoeren om de luchtkwaliteit te verbeteren. In het NSL zijn bovendien de projecten beschreven die wel "in betekenende mate" bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het gaat bijvoorbeeld om grote woningbouwprojecten. Omdat binnen het plangebied slechts sprake is van de bouw van enkele woningen zal het plan in "niet in betekenende mate" bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit aspect vormt geen belemmering.

## 4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid is beheersing van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen zoals vuurwerk, LPG, ammoniak en munitie over weg, water, spoor en door buisleidingen. Ook de risico's die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid. Aan de andere kant wil de overheid de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk benutten. Daarnaast gaat het om een goede afstemming van het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid.

Er is voor onderhavig plan geen sprake van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen zoals vuurwerk, LPG of munitie in de directe omgeving. Volgens de risicokaart van de provincie Noord-Brabant, bevinden zich in de directe omgeving van de locatie geen BEVI-inrichtingen (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen).

Ook vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de direct omliggende wegen.

## 4.8 Water

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits- en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer.

Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2010-2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheersplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie.

Het waterschap heeft in een toetsingskader Ruimtelijke Ordening "De ruimte blauw geordend" aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

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

### *Watertoets*

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

### *Beschrijving huidige en toekomstige situatie*

Het plangebied kent een oppervlakte van ongeveer 5040 m<sup>2</sup>.

Het perceel naast nr 93 is onbebouwd. Het bebouwde oppervlakte op perceel nummer 97 is ca 330 m<sup>2</sup>. Op het perceel van 99/99A heeft tot medio dit jaar een schuur en bijbehorend bouwwerk gestaan. De gesloopte bebouwing had een totale oppervlakte van ca 460 m<sup>2</sup>.

Met de nieuwe invulling zal er grofweg 650 m<sup>2</sup> aan verhard oppervlak worden gerealiseerd. Ten opzichte van de bestaande situatie betekent dit een toename van ca 200 m<sup>2</sup>.

Op 10 december 2012 is er vooroverleg gepleegd met het waterschap. Het waterschap adviseert het schone hemelwater zoveel mogelijk binnen het plangebied op te vangen (en indien mogelijk te infiltreren) en bij voorkeur niet via de riolering af te voeren.

Verder wordt er geadviseerd om gebruik te maken van milieuvriendelijke materialen en dus het achterwege laten van uitlogende materialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. De toe te passen bouwmaterialen dienen getoetst te worden aan het Bouwbesluit. Dit is een landelijke regeling. De wetgever biedt geen mogelijkheden om vanwege de mogelijke uitloging van materialen, aanvullende eisen te stellen ter bescherming van bv. het milieu. Derhalve kan op dit onderwerp uitsluitend in de adviserende sfeer geprobeerd worden om de toepassing van dergelijke materialen tegen te gaan.

## Hoofdstuk 5 Beschrijving van het plan

### 5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan “Lange Brugstraat-hoek Donkerstraat” is een gedetailleerd bestemmingsplan. Hiervoor is gekozen om de handhaving van de gewenste situatie binnen dit plangebied te vergemakkelijken.

### 5.2 Toelichting op de bestemmingen

#### 5.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

##### *Begrippen*

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) omschrijvingen gegeven. Deze worden overgenomen.

##### *Wijze van meten*

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de ‘wijze van meten’ uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de ‘wijze van meten’ worden in de SVBP richtlijnen gegeven en worden voor de definities aangesloten op de NEN 2580. NEN 2580 is een Nederlandse Norm (NEN) die de termen, definities en bepalingmethoden geeft voor de oppervlakte of van terreinen met een bouwbestemming en voor de vloeroppervlakten en inhouden van gebouwen of delen daarvan

#### 5.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

### Opbouw

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- **Bestemmingsomschrijving;**

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden ‘met daaraan ondergeschikt’. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat, met het oog op de raadpleegbaarheid, ook inrichtingsaspecten. Zo kan er worden bepaald dat de betreffende gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van de toegestane functies. Daarnaast kan in de

bestemmingsomschrijving worden aangegeven dat het behoud van bepaalde karakteristieken of waarden wordt nagestreefd. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan cultuurhistorische waarden.

- **Bouwregels;**

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels weergegeven. Hierbij wordt in ieder geval een onderscheid gemaakt tussen de regeling van (hoofd)gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen.

- **Nadere eisen;**

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de afwijkingsmogelijkheid. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

- **Afwijken van de bouwregels;**

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze vergunning is niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvoor een vergunning wordt verleend, de maximale afwijking kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder vergunning wordt verleend.

Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien de afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

- **Specifieke gebruiksregels;**

Het is verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog expliciet worden genoemd als zijnde verboden gebruik.

- **Afwijken van de gebruiksregels;**

Met een omgevingsvergunning kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel vergunning kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via afwijkingsbevoegdheden geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan. De afwijking dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

- **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;**

Met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een werk of werkzaamheid worden verbonden. Onder deze inrichtingsactiviteiten valt niet het bouwen en het gebruiken. Een vergunningenstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, ecologische waarden of de groen- en/of waterstructuur. Een vergunningenstelsel kan in specifieke en bijzondere situaties worden opgenomen in verband met bijvoorbeeld het verwijderen van waardevolle boombeplanting

- **Wijzigingsbevoegdheid.**

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming, maar deze wijziging kan eventueel ook gebruikt worden om de bouwmogelijkheden op een perceel te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor.

## **Bestemmingen**

### *Tuin*

Deze bestemming is opgenomen voor de voortuinen van de woningen. Bebouwing is hier slechts beperkt toegelaten. Alleen een erker en een tochtportaal mogen binnen deze bestemming worden gebouwd. Hiervoor zijn bouwregels opgenomen. Voor alle afzonderlijke functies is een (specifieke) aanduiding opgenomen, waarvoor aparte bouwregels gelden.

### *Wonen*

Voor alle woningen in het plangebied is de bestemming 'Wonen' opgenomen.

Er is hiervoor gekozen om de wenselijke flexibiliteit te garanderen. Er is gekozen voor een bouwvlak, met daarin een aanduiding met de goot- en bouwhoogte van het gebouw opgenomen. Ook is met een aanduiding aangegeven hoeveel woningen er maximaal binnen het bouwvlak mogen worden opgericht. Tevens is de maximale breedte van de woning en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens vastgelegd; 3 meter in dit geval. De regels bieden de ruimte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Tevens zijn er in de bouwregels regels opgenomen over het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Het plan biedt de mogelijkheid om door middel van afwijkingen op flexibele ontwikkelingen in te spelen. Regels zijn opgenomen voor de realisering van een praktijkruimte voor een aan-huis-gebonden-beroep in een aan- en uitbouw of bijgebouw.

Voor de bestemming is bepaald dat het gebruik van een deel van de woning ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep onder voorwaarden niet strijdig is met de bestemming woondoeleinden. In het plangebied is een aantal woningen en/of bij woningen behorende aan- en uitbouwen of bijgebouwen gedeeltelijk in gebruik genomen voor activiteiten die niet direct als woondoeleinden kunnen worden aangemerkt, de zogenaamde aan-huis-gebonden-beroepen. Gezien de technologische en maatschappelijke ontwikkelingen zal dit gebruik in de toekomst alleen maar toenemen. In de bijlage bij deze toelichting is uiteengezet welke beroepen/bedrijven passend zijn in een woonomgeving, om onduidelijkheden zoveel mogelijk te voorkomen.

Ook zijn er bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen ten behoeve van huisvesting voor mantelzorg. Dit kan rechtstreeks via inwoning of middels een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan voor de plaatsing van een tijdelijke woonunit of voor het geschikt maken van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte.

## **5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### *Anti-dubbeltelregel*

Een antidubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander



gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkloidend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

#### *Algemene bouwregels*

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, geldt een aantal algemene bouwregels. In dit artikel is opgenomen dat voor het uitvoeren van ondergrondse werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden geen beperkingen gelden. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken zijn er regels opgenomen.

Daarnaast worden bestaande afstanden en maten van bouwwerken die middels een bouw- of omgevingsvergunning zijn gerealiseerd, maar nu afwijken van dit bestemmingsplan gerespecteerd. Ook is voorzien in een regeling ten aanzien van ondergronds bouwen.

#### *Algemene aanduidingsregels*

De gebiedsaanduidingen worden in deze bepaling geregeld. Deze kunnen ook bij iedere afzonderlijke bestemming worden geregeld, maar omdat een gebiedsaanduiding veelal binnen meerdere bestemmingen ligt, hoeft de aanduiding in een algemeen artikel slechts eenmalig te worden opgenomen.

#### *Algemene afwijkingsregels*

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om met een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Aangegeven wordt van welke regel met een omgevingsvergunning afgeweken kan worden en waarvoor.

#### *Algemene wijzigingsregels*

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

#### *Algemene procedureregels*

In deze bepaling wordt aangegeven welke procedures moeten worden doorlopen bij het stellen van nadere eisen.

### **5.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

#### *Overgangsrecht*

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen.

#### *Slotregel*

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

## **Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid**

De realisatie van de ontwikkeling van de woningen komen volledig ten koste van de rekening van ontwikkelaar. De gemeente en de ontwikkelaar hebben een overeenkomst gesloten omtrent planschade. Het kostenverhaal is met de overeenkomst gedekt.

## Hoofdstuk 7 Maatschappelijke toetsing en overleg

### 7.1 Maatschappelijke toetsing

#### Bestemmingsplan

Er is (via de eigenaar/ontwikkelaar) overleg geweest met de direct belanghebbenden van de betrokken percelen. Dit heeft niet geleid tot het maken van opmerkingen.

#### Zienswijzen

Tijdens de ter inzagelegging van 31 januari t/m 14 maart 2013 zijn geen zienswijzen op het bestemmingsplan binnengekomen.

### 7.2 Overleg

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan "Lange Brugstraat-hoek Donkerstraat" is overleg gepleegd met de volgende instanties:

- Adviescommissie Cultuurhistorische lintbebouwing Etten-Leur

Op 2 juli 2012 heeft de adviescommissie aangegeven dat met de realisatie de doorzichten op het polderland is verdwenen. Daarmee is het verdichten van het lint meer vanzelfsprekend geworden. Voor de verdere uitwerking zal de welstandsnota 2010 nauwlettend moeten worden gevolgd. Er wordt daarbij waarde gehecht aan het handhaven van de karakteristiek van het lint, met een gevarieerd bebouwingbeeld. De sfeer zal een dorpse uitstraling moeten krijgen, met een eenvoudige kap en een bepaalde mate van ingetogenheid, niet historiserend, waarbij wel oude kenmerken worden toegepast.

Nabij de rotonde is het van belang dat er een typologische samenhang tussen de bebouwing ontstaat. De bebouwing komt kort op Lange Brugstraat 99 te staan. De nieuwe bebouwing zal voldoende ondergeschikt moeten blijven ten opzichte het naastliggend gebouw.

- Provincie Noord-Brabant/Provinciale Planologische Commissie

In het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg op basis van de nieuwe wet Ruimtelijke Ordening heeft de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving op 18 december 2012 aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

- Waterschap Brabantse Delta

In het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg op basis van de nieuwe wet Ruimtelijke Ordening heeft de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving op 10 december 2012 aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Zij geven een positief wateradvies, gezien de geringe toename van verhard oppervlak van circa 200 m<sup>2</sup>, waarvan het hemelwater bij voorkeur geïnfiltreerd wordt of indien dit aantoonbaar niet mogelijk is afgevoerd wordt via de (hemelwater)riolering, die nauwelijks invloed heeft op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van het plangebied.

## **Hoofdstuk 8 Overzicht van wijzigingen**

### **Overzicht van wijzigingen ontwerp-bestemmingsplan**

Er is een wijziging doorgevoerd met betrekking tot het aanpassen van de beroep-aan-huis regeling:

#### **Plantoelichting**

Beleidsregel beroep-aan-huis is toegevoegd als bijlage.

#### **Planregels**

In artikel 4 “Wonen” is het volgende gewijzigd:

- Artikel 4.2.2. sub f. is verwijderd en ondergebracht onder artikel 4.3.1, onder sub c.
- Artikel 4.4.1, aan sub b. toegevoegd: “ of indien gebruikt wordt gemaakt van de afwijking onder artikel 4.3.1. onder c. maximaal 100 m<sup>2</sup> van de bijgebouwen”

Maart 2013.

## **Bijlagen bij de Toelichting "Lange brugstraat-hoek donkerstraat"**

## **Bijlagen bij de toelichting**

## Bijlage 1: Aan huis gebonden beroepen en bedrijven

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

### 1. Rechtstreeks toegestane beroepen

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

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

- registeraccountant
- reparateur van kleine consumentenartikelen (klokken, tv's, antiek e.d.)
- schoonheidsspecialist/visagist (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- stedenbouwkundige
- strijkservice
- tandarts of tandtechnisch specialist (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- tekstverwerker
- theaterbureau
- tolk/vertaler
- uitvaartverzorger
- videobewerker

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

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

## 2. Overige beroepen en bedrijven

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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



## **Regels "Lange brugstraat-hoek donkerstraat"**

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## **Artikel 1 Begrippen**

### **1.1 plan:**

het bestemmingsplan "Lange Brugstraat-hoek Donkerstraat" van de gemeente Etten-Leur;

### **1.2 bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0777.0061LBRUGDONKERSTR-3001 met de bijbehorende regels en de eventueel daarbij behorende bijlagen.

### **1.3 verbeelding:**

de weergave van de inhoud van een bestemmingsplan conform het gestelde in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008/2012. Onder het begrip 'verbeelding' wordt zowel de analoge wijze als de digitale wijze verstaan.

### **1.4 aan- of uitbouw**

een aan een hoofdgebouw gebouwde en vanuit een hoofdgebouw rechtstreeks toegankelijke ruimte, die in ruimtelijk opzicht (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is.

### **1.5 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.

### **1.6 aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### **1.7 aan-huis-gebonden-beroep**

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten, op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch gebied of hiermee gelijk te stellen dienstverlenende beroepen en ambachtelijke en verzorgende bedrijven, zoals bijvoorbeeld een architect, tandarts, kunstenaar, edelsmid, adviseur en dergelijke. Voor een aan-huis-gebonden-beroep is een beleidsregel opgesteld en deze maakt deel uit van de toelichting behorende bij dit plan;

### **1.8 afhankelijke woonruimte:**

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

### **1.9 ambachtelijk bedrijf:**

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

### **1.10 antenne installatie:**

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers zoals bijvoorbeeld een telecommunicatiemast, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

### **1.11 atelier:**

werkplaats van een beeldend kunstenaar, waarbij detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van ter plaatse vervaardigde producten is toegestaan;

### **1.12 bebouwing:**

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

### **1.13 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;

**1.14 bestaand:**

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

**1.15 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.16 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.17 bijbehorend bouwwerk:**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

**1.18 bijgebouw:**

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

**1.19 bijzondere woonruimte:**

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

**1.20 bouwen:**

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

**1.21 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.22 bouwlaag:**

een bouwlaag is een gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren, of tussen een vloer en het dak;

**1.23 bouwperceel:**

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

**1.24 bouwperceelsgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.25 bouwvlak:**

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

**1.26 bouwwerk:**

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

**1.27 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;

**1.28 erf:**

een al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct behoort bij en/of in functioneel opzicht ten dienste staat van en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw en dat behoort tot het bouwperceel waarop dat gebouw is geplaatst;

### **1.29 erfafscheiding**

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

### **1.30 erker:**

een uitbouw ter plaatse van een raamkozijn, begrensd door een raamconstructie, meestal voorzien van een borstwering;

### **1.31 functie:**

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

### **1.32 gebouw:**

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

### **1.33 groen**

het totaal aan parken, plantsoenen, bermen, boomvakken en overige beplanting;

### **1.34 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;

### **1.35 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;

### **1.36 kantoor:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

### **1.37 kelder**

een geheel ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bovengronds bouwwerk;

### **1.38 mantelzorg**

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

### **1.39 monumentencommissie**

een door burgemeester en wethouders aangewezen deskundig college voor het schriftelijk adviseren ter zake van cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden;

### **1.40 normale onderhoudswerkzaamheden**

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

### **1.41 nutsvoorziening:**

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

### **1.42 ondergeschikte functie:**

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;

**1.43 overig bouwwerk:**

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

**1.44 pergola:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een open constructie van twee of meer palen, die onderling met elkaar verbonden zijn;

**1.45 plantenkas:**

bouwwerk geheel of grotendeels van glas of ander lichtdoorlatend materiaal en gelijk aan of hoger dan 1,5 m bedoeld voor hobbymatig gebruik;

**1.46 praktijkruimte**

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

**1.47 reclamemast**

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

**1.48 tijdelijke woonunit**

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

**1.49 twee-aaneen woningen:**

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

**1.50 voorgevel:**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel aan de weg waaraan het gebouw op basis van de gemeentelijke basisadministratie (huisnummer) is gesitueerd;

**1.51 voorgevellijn:**

een denkbeeldige lijn in het verlengde van de voorgevel;

**1.52 vrijstaande woning**

een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;

**1.53 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;

**1.54 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;

**1.55 woning:**

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



## **Artikel 2 Wijze van meten**

### **2.1 Meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. ondergeschikte bouwdelen bij woningen worden buiten beschouwing gelaten;
- b. op de verbeelding hart-op-hart ten opzichte van de grenzen;

### **2.2 Gebouwen en bouwwerken**

#### *2.2.1 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, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

#### *2.2.2 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, ondergeschikte bouwonderdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend.

#### *2.2.3 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;

#### *2.2.4 de dakhelling*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

#### *2.2.5 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;

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

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

#### *2.2.7 de bebouwde oppervlak van een bouwperceel (of een ander terrein)*

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

#### *2.2.8 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;

#### *2.2.9 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;

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

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

#### *2.2.11 de gebruiksvloeroppervlak*

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

#### *2.2.12 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;

### **2.3 Overig**

#### *2.3.1 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.
- c. voor een bouwwerk geen gebouw zijnde, de hoogte van het terrein ter plaatse van dat bouwwerk bij voltooiing van de bouw.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## **Artikel 3 Tuin**

### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de aangrenzende gronden;  
alsmede voor (bijbehorende):
- b. verhardingen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### **3.2 Bouwregels**

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de onder lid 1. van dit artikel bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

#### *3.2.1 Aan- en uitbouwen*

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

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

#### *3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van een pergola bedraagt maximaal 2,50 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1,00 m.

## **Artikel 4 Wonen**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande woningen;
  - b. twee-aaneen woningen;
- alsmede voor (bijbehorende):
- c. tuinen, erven en bijbehorende verhardingen;
  - d. parkeervoorzieningen;
  - e. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### **4.2 Bouwregels**

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de onder lid 1. van dit artikel bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

#### *4.2.1 Gebouwen*

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- c. de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal aan één zijde 3,00 m;
- d. de goot- en bouwhoogte van een woning mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'.
- e. de breedte van een woning bedraagt minimaal 5,40 m.

#### *4.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen*

Bij iedere woning mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

- a. aan-, uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van bijgebouwen, gelegen binnen de bouwvlakken, tot de openbare weg bedraagt minimaal 5 m;
- c. per bouwperceel mogen buiten het bouwvlak aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50,00 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat per bouwperceel maximaal 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd mogen worden;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c. mag bij elke woning een plantenkas met een maximale oppervlakte van 40,00 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat per bouwperceel maximaal 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd mogen worden;
- e. de goothoogte en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen is maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- f. de goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedragen maximaal 3,25 m respectievelijk 5,50 m;

- g. de minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens voor aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt 3,00 m aan één zijde;
- h. vrijstaande bijgebouwen mogen tot op de zijdelingse bouwperceelsgrens worden gebouwd;
- i. vrijstaande bijgebouwen mogen alleen ge- of verbouwd worden als afhankelijke woonruimte, nadat een omgevingsvergunning op basis van artikel 4.5.1 is verleend.

#### *4.2.3 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 bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,00 m.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *4.3.1 Afwijken*

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

- a. artikel 4.2.2 sub c. voor de bouw een praktijkruimte voor een aan-huis-gebonden-beroep in een aan- en uitbouw of bijgebouw waarbij de volgende regels gelden:
  - 1. de totale oppervlakte van de praktijkruimte bedraagt maximaal 50,00 m<sup>2</sup>;
  - 2. per bouwperceel mag maximaal 50% van de gronden buiten het bouwvlak worden bebouwd;
  - 3. de overige bouwregels voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen in artikel 4.2.2 zijn van toepassing.
- b. artikel 4.2.2 sub c. voor de plaatsing van een tijdelijke woonunit, waarbij de volgende regels gelden:
  - 1. de woonunit is noodzakelijk ten behoeve van huisvesting in het kader van mantelzorg;
  - 2. er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
  - 3. de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
  - 4. de oppervlakte van de woonunit bedraagt maximaal 80,00 m<sup>2</sup>;
  - 5. de bouwhoogte van de woonunit bedraagt maximaal 3,00 m;
  - 6. de woonunit dient minimaal 3,00 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden geplaatst;
  - 7. per bouwperceel mag niet meer dan 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd worden;
  - 8. de woonunit mag ook vrij van het hoofdgebouw geplaatst worden;
  - 9. voor zover er een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is, moet deze worden gehandhaafd, tenzij er op het perceel geen andere mogelijkheden zijn om de woonunit te plaatsen;
  - 10. zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is dient de woonunit te worden verwijderd.
- c. artikel 4.2.2 sub c. voor bouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bouwperceel van ten minste 1000 m<sup>2</sup> tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat per bouwperceel maximaal 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak mag worden bebouwd.

#### *4.3.2 Procedure*

Burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning verleend op grond van artikel 4.3.1 sub b. in, indien de bij het verlenen van deze afwijking bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *4.4.1 Specifieke gebruiksregels*

Het gebruik van een praktijkruimte 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 daarvoor te benutten ruimte:
  1. maximaal 1/3 van het gebruiksoppervlak van het hoofdgebouw;
  2. maximaal 50,00 m<sup>2</sup> van de bijgebouwen;
  3. maximaal 100,00 m<sup>2</sup> van de bijgebouwen, indien gebruik wordt gemaakt van de afwijking onder artikel 4.3.1 onder c.;
- c. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat diegene die de activiteit in de woning of in een bijgebouw 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.

#### *4.4.2 Specifiek gebruiksverbod*

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

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

### **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *4.5.1 Afwijken*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 4.4.2 sub b. en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is in het kader van mantelzorg;
- b. er sprake is van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
- c. de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
- d. de bouwregels onder artikel 4.2.2 overeenkomstig van toepassing zijn;

- e. voor zover er een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is, moet deze worden gehandhaafd, tenzij er op het perceel geen andere mogelijkheden zijn om huisvesting voor mantelzorg mogelijk te maken;
- f. zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is, dient het vrijstaande bijgebouw weer in gebruik genomen te worden conform het bestemmingsplan.

#### *4.5.2 Procedure*

Burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning, verleend op grond van artikel 4.5.1 in, indien de bij het verlenen van de afwijking bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.



## 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 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 een bouwvlak, met inachtneming van het bepaalde ten aanzien van afstanden tot perceelsgrenzen;
  2. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil;
  3. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4,00 m onder peil.

### **6.2 Bestaande afstanden en andere maten**

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

## **Artikel 7 Algemene gebruiksregels**

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

## **Artikel 8 Algemene afwijkingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels in dit plan voor:

- a. het in geringe mate aanpassen van het plan, zoals een bouwgrens of bouwvlak, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk gewenst of noodzakelijk is, met dien verstande dat de grenzen met niet meer dan 2,00 m mogen worden verschoven;
- b. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, voor het oprichten van antenne installaties tot een bouwhoogte van maximaal 40,00 m op voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdropzet ter plaatse. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden en/of (nadere) eisen worden gesteld aan:
  1. de stedenbouwkundige inpassing;
  2. de combinatie van aanbieders van telecomdiensten in masten;
- c. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoeringen met maximaal 10%.

## **Artikel 9 Algemene wijzigingsregels**

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

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

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

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

### **9.3 Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van wettelijke regels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de in de planregels opgenomen artikelen aan te passen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan worden gewijzigd.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## **Artikel 10 Overgangsrecht**

### **10.1 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. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid 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.

### **10.2 Overgangsrecht gebruik**

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



## **Artikel 11 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Lange Brugstraat-hoek Donkerstraat".