

Bestemmingsplan “Olympiade 43”

Gemeente Etten-Leur



status : **Vastgesteld**
nummer : NL.IMRO.0777.0063OLYMPIADE43-
versie: : 3001

Bestemmingsplan “Olympiade 43”

gedeeltelijke herziening bestemmingsplan “Etten-Zuid.

Gemeente Etten-Leur

Toelichting.

Regels.

Verbeelding/plankaart.

Schaal 1:1000.

Datum.

September 2013

Projectgegevens.

NL.IMRO.0777.0063OLYMPIADE43

Versie

3001

Inhoudsopgave

Toelichting "Olympiade 43"	7
Hoofdstuk 1 Inleiding	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 Plangebied	8
1.3 Geldend bestemmingsplan	8
1.4 Opzet van de toelichting	8
Hoofdstuk 2 Huidige situatie en (her)ontwikkelingen	10
2.1 Bestaande situatie	10
2.2 (Her)ontwikkelingen	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	12
3.4 Conclusie	12
Hoofdstuk 4 Milieu en duurzaamheid	13
4.1 Inleiding	13
4.2 Archeologie	13
4.3 Bodem	13
4.4 Geluid	13
4.5 Luchtkwaliteit	13
4.6 Waterhuishoudkundige aspecten	13
4.7 Externe veiligheid	13
4.8 Besluit milieueffectrapportage	14
Hoofdstuk 5 Beschrijving van het plan	15
5.1 Planvorm	15
5.2 Toelichting op de bestemmingen	15
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	17
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke toetsing en overleg	18
7.1 Vooroverleg	18
7.2 Maatschappelijke toetsing	18
Hoofdstuk 8 Overzicht van wijzigingen	19
8.1 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan	19

Regels "Olympiade 43"	21
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	22
Artikel 1 Begrippen.....	23
Artikel 2 Wijze van meten	25
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.....	26
Artikel 3 Gemengd	27
Hoofdstuk 3 Algemene regels	28
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel.....	29
Artikel 5 Algemene bouwregels	30
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	31
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels	32
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	33
Artikel 8 Overgangsrecht	34
Artikel 9 Slotregel.....	35

Toelichting "Olympiade 43"

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De honk- en softbalvereniging "the Stags" is verhuisd naar het nieuwe sportcomplex de Streek. Ten gevolge hiervan is haar clubgebouw Olympiade 43 vrijgekomen. Dit gebouw is niet meer nodig voor een andere sportvereniging. Daarom is er gezocht naar een andere passende bestemming. Er wordt dan gedacht aan (para)medische dienstverlening, zakelijke dienstverlening of beauty en wellness. Deze invullingen passen echter niet in het geldend bestemmingsplan "Etten Zuid". Het bestemmingsplan zal hiervoor gewijzigd moeten worden. Dit heeft geleid tot het bestemmingsplan "Olympiade 43".

1.2 Plangebied

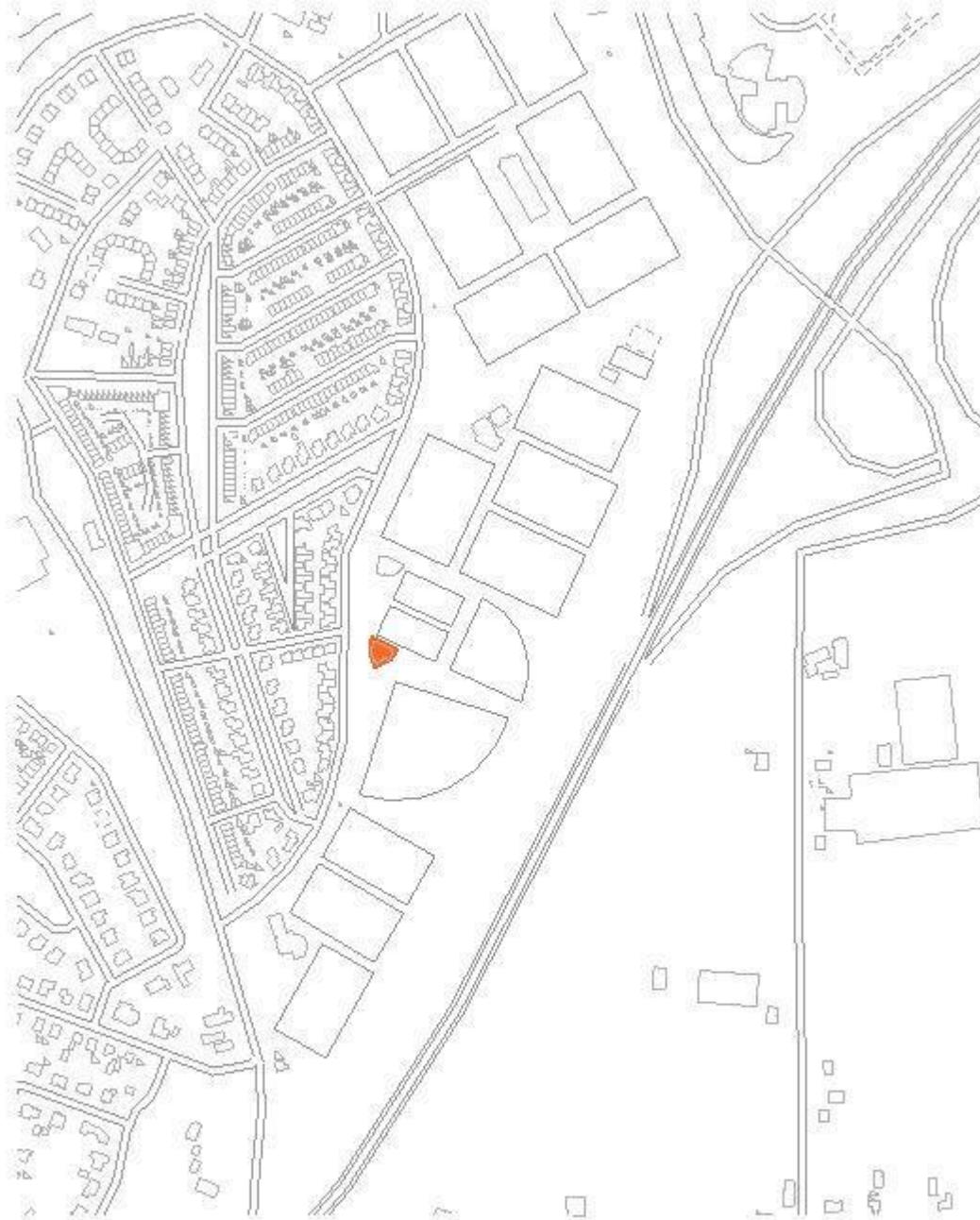
Het plangebied heeft betrekking op het perceel Olympiade 43. Op de volgende pagina is op tekening het plangebied weergegeven.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Etten Zuid", vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 2010. Het bestemmingsplan is op 26 november 2010 in werking getreden en onherroepelijk geworden.

1.4 Opzet van de toelichting

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



Ligging Plangebied

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en (her)ontwikkelingen

2.1 Bestaande situatie

Op het perceel Olympiade 43 staat het voormalige clubgebouw van de honk- en softbalvereniging "the Stags". Het is een gebouw bestaande uit 1 bouwlaag met een oppervlakte van ongeveer 260 m². Het is gelegen aan de rand van de woonwijk "de Hoge Neerstraat".

2.2 (Her)ontwikkelingen

De honk- en softbalvereniging is verhuisd naar het nieuwe sportcomplex de Streek. Het gebouw is niet meer nodig voor een andere sportvereniging en krijgt derhalve een andere invulling. Hierbij kan gedacht worden aan (para)medische dienstverlening, zakelijke dienstverlening of beauty en wellness. Uitzonderingen hierop zijn sauna's, stoombaden en kapsalons. De mogelijk andere invullingen zijn vergelijkbaar met functies die ook aan huis uitgeoefend mogen worden (zgn. aan-huis-gebonden beroepen). Het betreft dus functies die acceptabel zijn in een woonomgeving.

Aangrenzend aan de Olympiade 43 worden 70 parkeerplaatsen aangelegd. Dit aantal is gebaseerd op het parkeeronderzoek sportpark Hoge Neerstraat d.d. 27 april 2012, uitgevoerd door Megaborn. Dit is een adviesbureau op het gebied van verkeer, infra en mobiliteit. Aanleiding voor dit onderzoek is de parkeeroverlast in de aangrenzende woonwijk ten gevolge van o.a. het sportcomplex. In dit onderzoek wordt geadviseerd om bij de herontwikkeling van het terrein van de honk- en softbalvereniging "the Stags" 50 parkeerplaatsen aan te leggen. Hiermede worden de geconstateerde knelpunten in de directe omgeving opgelost en de extra parkeervraag ten gevolge van het vierde hockeyveld opgevangen. Mede gelet op de beschikbare ruimte en de herbestemming van het voormalige clubgebouw is besloten 70 parkeerplaatsen

Deze 70 parkeerplaatsen zullen met name in de avonden en de weekenden gebruikt worden door de bezoekers van de sportverenigingen. Daarnaast zijn deze mede bedoeld voor de gebruikers van het voormalige clubgebouw. Zakelijke dienstverlening zal nauwelijks publiek aantrekken. De overige genoemde functies zijn weliswaar publieksaantrekkelijk doch hierbij wordt op afspraak gewerkt. Het gebruik van het gebouw zal hoofdzakelijk overdag op werkdagen plaatsvinden. Samengevat kan er geconcludeerd worden dat het parkeren voor het toekomstige gebruik van het gebouw Olympiade 43 voldoende is geregeld.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Wet ruimtelijke ordening

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

Het bestemmingsplan "Olympiade 43" is opgesteld conform de Wet ruimtelijke ordening. Dit betekent dat de plankaart/verbeelding en de planregels volgens de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmings- Plannen (SVBP) 2008 vormgegeven zijn. Daarnaast wordt er voldaan aan de verplichting om een digitaal gecodeerd plan aan te leveren conform IMRO 2008.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig" vormt de nieuwe overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028 met als doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het rijk onder het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet" over aan provincies en gemeenten. Eerdere afspraken over verstedelijking zoals binnenstedelijk bouwen laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een ladder voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de SER-ladder) die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder voor duurzame verstedelijking is o.a. gericht op het voldoen aan de toenemende ruimtebehoefte door herbestemming van een bestaande locatie/gebouw. Op deze manier kan verder ruimtebeslag elders zoveel mogelijk worden voorkomen.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening.

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. Deze structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. Daarnaast houdt de Structuurvisie ruimtelijke ordening rekening met provinciaal beleid op economisch, sociaal-cultureel en ecologisch vlak. De provincie geeft in de Structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling. Voor de ontwikkeling die met het bestemmingsplan "Olympiade 43" mogelijk wordt gemaakt, speelt het belang van concentratie van verstedelijking een rol. Het plangebied is op de visiekaart behorende bij de Structuurvisie ook aangewezen als "stedelijk concentratiegebied". Voor de ontwikkeling die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is met name "zorgvuldig ruimtegebruik" van belang.

Verordening ruimte Noord-Brabant.

Op 23 april 2010 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening ruimte Noord-Brabant, fase 1 vastgesteld. Op 17 december 2010 hebben zij de Verordening ruimte Noord-Brabant, fase 2 vastgesteld. Beide verordeningen zijn samengevoegd tot de Verordening ruimte Noord-Brabant. Deze verordening is op 1 maart 2011 in werking getreden. Op 11 mei 2012 is deze verordening aangepast. De aanpassingen zijn in hoofdzaak technisch en bevatten geen nieuw beleid. In deze verordening wordt op provinciaal niveau het voorgestane ruimtelijk beleid voor de provincie Noord-Brabant weergegeven. Op grond hiervan behoort de gemeente Etten-Leur tot de stedelijke regio Breda-Tilburg. In het kader van de ontwikkeling van bestaand stedelijk gebied waartoe uiteraard ook het plangebied Olympiade 43 behoort, is met name het principe "zuinig ruimtegebruik" van belang. Hiermede wordt beoogd de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag op het buitengebied af te remmen. Bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van

wonen, werken en overige voorzieningen dienen de mogelijkheden binnen het stedelijk gebied zo goed mogelijk te worden benut. Dit dient te geschieden met in acht name van de bestaande omgeving. Daarnaast zijn in relatie tot het principe “meer aandacht voor de onderste lagen” ook water en archeologie van belang. In hoofdstuk 4 wordt aan deze aspecten afzonderlijk aandacht besteed.

3.3 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus 2020.

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

3.4 Conclusie

Het bestemmingsplan "Olympiade 43" is opgesteld conform de landelijke standaarden voor digitale bestemmingsplannen. Het heeft betrekking op het herbestemmen van een voormalig clubgebouw binnen het bestaand stedelijk gebied. De mogelijke herbestemmingen zijnde (para)medische dienstverlening, zakelijke dienstverlening, beauty en wellness behalve sauna's, stoombaden en kapsalons, zijn passend in een woonomgeving. Een dergelijke ontwikkeling past dan ook binnen het uitgangspunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zoals opgenomen in het ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie en de gemeente.

Hoofdstuk 4 Milieu en duurzaamheid

4.1 Inleiding

Het bestemmingsplan "Olympiade 43" heeft betrekking op een bestaand clubgebouw dat een andere functie krijgt. Derhalve zijn er ten aanzien van milieu en duurzaamheid slechts een beperkt aantal aspecten relevant. Deze zullen hieronder nader worden toegelicht.

4.2 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde Verdrag van Malta tot stand gekomen. Dit verdrag is juridisch verankerd in de Monumentenwet. Uitgangspunt is dat het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk behouden blijft. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. In het kader hiervan heeft de gemeenteraad op 11 oktober 2010 het archeologiebeleid vastgesteld. Op grond hiervan heeft de locatie Olympiade 43 een lage archeologische verwachting. Dit betekent dat er bij eventuele nieuwbouw vanuit archeologie geen beperkingen worden opgelegd.

4.3 Bodem

In het kader van de opstelling van het bestemmingsplan "Hoge Neerstraat" is er in 1993 een bodemonderzoek verricht. Hieruit is geconcludeerd dat er geen belemmeringen waren voor de realisering van het gebouw. Er hebben zich sinds 1993 geen ontwikkelingen voorgedaan op grond waarvan er geconcludeerd zou moeten worden dat het gebouw nu niet meer geschikt is voor het verblijf van mensen.

4.4 Geluid

De herbestemming van het gebouw Olympiade 43 betreft geen geluidsgevoelige bestemmingen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Derhalve is deze wet niet van toepassing.

4.5 Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan "Olympiade 43" heeft uitsluitend betrekking op een herbestemming van het voormalige clubgebouw van de honk- en softbalvereniging "the Stags". De bebouwing wordt niet uitgebreid. Er zal nagenoeg geen sprake zijn van de toename van het gemotoriseerd verkeer. Met andere woorden de herbestemming draagt niet in betekende mate bij aan de concentratie van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Derhalve kan er geconcludeerd worden dat er voldaan wordt aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.6 Waterhuishoudkundige aspecten

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

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

Het waterschap "Brabantse Delta" heeft op 28 februari 2013 een positief wateradvies uitgebracht.

4.7 Externe veiligheid

Het plangebied ligt in de nabijheid van de A58. Vanwege de mogelijkheid van incidenten met het transport van gevaarlijke stoffen over deze weg dient te worden nagegaan of in het kader van de externe veiligheid hieraan aandacht dient te worden besteed. Er is momenteel nog geen formele wetgeving waaraan getoetst moet worden. De risiconormen zijn (nog) niet wettelijke verankerd. Tot

dat moment is het rijksbeleid vastgelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen relevant. De circulaire geeft aan dat in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 190 meter. Het betreft hier een bestaand gebouw. Er zal geen sprake zijn van een intensief gebruik door kwetsbare groepen. Er is evenmin sprake van een toename van de personendichtheid of van het groepsrisico. Daarnaast bestaat er altijd de mogelijkheid om in een veilige richting te vluchten. De bereikbaarheid voor de hulpdiensten is goed. Derhalve behoeven er geen nadere analyses uitgevoerd te worden inzake externe veiligheid.

4.8 Besluit milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is de wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer) in werking getreden. Op grond hiervan dient bij de bepaling of er voor een bepaalde activiteit een milieueffectbeoordeling en/of rapportage moet worden gemaakt de omvang van de activiteit, de ruimtelijke context en de cumulatie met de omgeving beoordeeld worden.

De gebruiksmogelijkheden waarin het bestemmingsplan "Olympiade 43" voorziet betreffen geen activiteiten waarvoor het maken van een milieueffectrapport (rechtstreeks) verplicht is. Ook is er geen sprake van mogelijk gebruik dat aangemerkt kan worden als een merbeoordelingsplichtige activiteit. Derhalve kan er geconcludeerd worden dat een mer (-beoordeling) niet aan de orde is.

Hoofdstuk 5 Beschrijving van het plan

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan "Olympiade 43" is primair gericht op het herbestemmen van het voormalige clubgebouw. Uiteraard behoort nieuwbouw ook tot de mogelijkheden. De planopzet kent één bestemming en een gedetailleerde plankaart/planverbeelding.

Het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart met planregels. De toelichting heeft geen rechtskracht. De plankaart van het bestemmingsplan bestaat uit één deel. De planregels zijn opgebouwd uit inleidende regels (hoofdstuk 1), bestemmingsregels (hoofdstuk 2), algemene regels (hoofdstuk 3) en overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

5.2 Toelichting op de bestemmingen

5.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

- Begrippen (artikel 1).

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

- Wijze van meten (artikel 2).

In dit artikel wordt aangegeven hoe de in de regels gehanteerde maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

5.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Gemengd (artikel 3).

Binnen deze bestemming zijn het voormalige clubgebouw en de direct aangrenzende gronden opgenomen. Dit betekent concreet dat het gebouw gebruikt mag worden voor (para) medische dienstverlening, zakelijke dienstverlening en beauty en wellness. Uitzonderd zijn sauna's, stoombaden en kapsalons. Ook is nieuwbouw mogelijk. Daarbij dienen het bouwvlak en de maximale bouwhoogte in acht genomen te worden.

5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

- Anti-dubbeltelregel (artikel 4).

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

- Algemene bouwregels (artikel 5).

In dit artikel zijn bouwregels opgenomen voor ondergronds bouwen.

- Algemene gebruiksregels (artikel 6).

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

- Algemene afwijkingsregels (artikel 7).

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

5.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

- Overgangsrecht (artikel 8).

Het is een wettelijke verplichting om dit artikel in het bestemmingsplan op te nemen.

In lid 1 zijn de overgangsregels ten aanzien van het bouwen opgenomen. Bouwwerken die, op het moment dat het plan inwerking is getreden, bestaan of (kunnen) worden gebouwd met inachtneming van een omgevingsvergunning en die afwijken van het bestemmingsplan mogen gedeeltelijk worden veranderd of vernieuwd mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Is het bouwwerk verloren gegaan naar aanleiding van een calamiteit dan mag het bouwwerk volledig worden vernieuwd of veranderd mits de aanvraag om omgevingsvergunning daarvoor binnen 2 jaar na de calamiteit wordt ingediend. Lid 2 betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het moment dat dit plan inwerking is getreden. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking naar aard en omvang hierdoor niet wordt vergroot. Het voorgaande geldt niet voor bouwwerken die zonder vergunning zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan en voor illegaal gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden.

- Slotregel (artikel 9).

Deze regel verwijst naar de naam van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente Etten-Leur is eigenaar van het perceel en gebouw. De gemeentelijke kosten verbonden aan de opstelling en realisering van dit bestemmingsplan zitten verdisconteerd in de verkoopprijs. Hiermede is eveneens het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden (anderszins) verzekerd zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (grondexploitatie). Op grond hiervan kan de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke toetsing en overleg

7.1 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg ex. artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn de volgende instanties op 6 februari 2013 digitaal geïnformeerd over het voornemen om het gebouw Olympiade 43 een herbestemming te geven in de vorm van (para)medische dienstverlening, zakelijke dienstverlening en beauty en wellness.

- provincie Noord-Brabant.
- waterschap "Brabantse Delta".

De provincie Noord-Brabant heeft op 18 februari 2013 gemeld geen opmerkingen te hebben. Het waterschap "Brabantse Delta" heeft op 28 februari 2013 een positief wateradvies afgegeven.

7.2 Maatschappelijke toetsing

Tijdens de wijkcontactavonden en de informatieavond voor de herinrichting van het sportpark in het najaar 2012 is de wijk geïnformeerd over het feit dat het clubgebouw een andere functie zal krijgen. Een functie die past in een woonomgeving. Hiervoor is draagvlak binnen de wijk.

In het kader van de vaststellingsprocedure voor het bestemmingsplan 'Olympiade 43' is er gedurende de periode 25 april 2013 tot en met 5 juni 2013 de mogelijkheid geboden om hierover een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. De bekendmaking hierover heeft plaatsgevonden in het weekblad "de Etten-Leurse Bode" d.d. 24 april 2013, de Staatscourant, het gemeentelijk publicatiebord en de gemeentelijke internetpagina. Direct omwonenden en de wijkvereniging zijn persoonlijk in kennis gesteld. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Hoofdstuk 8 Overzicht van wijzigingen

8.1 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn er geen wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.

Regels "Olympiade 43"

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan "Olympiade 43 " van de gemeente Etten-Leur;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0777.0063OLYMPIADE43-3001 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 beauty en wellness:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten gericht op persoonlijke verzorging zoals schoonheidssalon, pedicure, massage, nagelstudio, zonnebankcentrum en dergelijke.

1.6 bebouwing:

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

1.7 bebouwingspercentage

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

1.8 bestaand:

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

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 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;

1.12 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.13 bouwvlak:

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

1.14 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;

1.15 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;

1.16 functie:

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

1.17 gebouw:

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

1.18 gevelvlak:

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

1.19 ondergeschikte functie:

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

1.20 (para)medische dienstverlening

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

1.21 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;

1.22 zakelijke dienstverlening:

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

2.1.1 bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.1.2 gebruiksvloeroppervlakte:

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

2.1.3 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.1.4 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.

2.2 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-, cq. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (para)medische dienstverlening;
- b. zakelijke dienstverlening;
- c. beauty en wellness met daarbij behorende ondergeschikte detailhandel, met uitzondering van sauna, stoombaden en kapsalon;

alsmede voor bijbehorende:

- d. berguimten, fietsenstalling, containerruimten en technische ruimten;
- e. overige verhardingen;
- f. tuinen en andere groenvoorzieningen;
- g. 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 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd.
- b. ten aanzien van de bouwhoogte geldt de aanduiding.
- c. er mag maximaal één gebouw worden opgericht.

3.2.2 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 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,00 m.

3.3 Afwijking van de bouwregels

3.3.1 Afwijkingen

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

- a. [3.2.2](#) sub c. tot een bouwhoogte van maximaal 4,00 m;

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Gebruiksverbod

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

- a. sauna;
- b. stoombaden;
- c. kapsalon;

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 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 5 Algemene bouwregels

5.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak zijn ondergrondse bouwwerken toegestaan met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 4 meter.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

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

- a. het in geringe mate aanpassen van het plan, zoals een bestemmingsgrens, bouwgrens of bouwvlak, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijkerwijs gewenst of noodzakelijk is, met dien verstande dat de grenzen met niet meer dan 2,0 m mogen worden verschoven;
- b. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoeringen met maximaal 10%.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

8.2 Overgangsrecht gebruik

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld 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 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Olympiade 43".

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

