

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 2

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Artikel 5 Algemene bouwregels

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

Artikel 10 Slotregel

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan "Stationsplein 45" van de gemeente Etten-Leur.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0777.0140STATIONSPL45-3001 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 Aan- of uitbouw

Een uit de gevel springend gebouw dat in architectonisch opzicht een ondergeschikt deel van een hoofdgebouw is en door haar indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt overeenkomstig de functie van het hoofdgebouw.

1.4 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Aan-huis-gebonden-beroep

Het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten, op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch gebied of hiermee gelijk te stellen dienstverlenende beroepen en ambachtelijke en verzorgende bedrijven.

1.7 Achtergevel

Het meest achterwaarts gelegen deel van het hoofdgebouw.

1.8 Automatenhal

Een gebouw of een gedeelte daarvan dat bestemd is om aan derden de gelegenheid te geven op speelautomaten te spelen.

1.9 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.10 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.

1.11 Bedrijfsactiviteiten

De uitoefening van opslag-, handels-, transport- en industriële bedrijven, een en ander met uitsluiting van agrarische bedrijven, detailhandel, horeca, publiekgerichte dienstverlening, maatschappelijke en culturele voorzieningen en bedrijfsmatige sportvoorzieningen.

1.12 Bestaand

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

1.13 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.14 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 Bijgebouw

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

1.16 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.17 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.18 Bouwlaag

Een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijk of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitzondering van zolder en onderbouw (kelder).

1.19 Bouwperceel

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

1.20 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.21 Bouwvlak

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

1.22 Bouwwerk

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

1.23 Dak

Iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk.

1.24 Detailhandel

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

1.25 Dove gevel

Een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een karakteristieke geluidwering - conform NEN5077 - die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB (ingeval van wegverkeerslawaaï), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij wijze van uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte, zoals omschreven in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.26 Erf

Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

1.27 Erfafscheiding

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

1.28 Functie

Doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.29 Gebouw

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

1.30 geluidbelaste gevel

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

1.31 geluidsbelasting vanwege het spoorverkeer

De etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke spoorwegverkeer op een bepaald spoorweggedeelte of een combinatie van spoorweggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.32 geluidgevoelig object

Gebouw, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.33 geluidzone

Een zone van een weg als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder.

1.34 Hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht.

1.35 Huishouden

De samenlevingsvorm van één gezin, waaronder mede wordt begrepen:

- a. de inwoning, al dan niet bij wijze van mantelzorg, met eigen voorzieningen van verwanten of andere personen;
- b. een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband;
- c. één eenpersoonshuishouden.

1.36 Internetcafé

Een gebouw of een gedeelte daarvan dat bestemd is voor het bedrijfsmatig beschikbaarstellen van internet aan derden om ter plaatse te gebruiken.

1.37 Kantoor

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch of ontwerp-technisch gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen (geen baliefunctie), zoals bijvoorbeeld een administratiekantoor, advocatenkantoor of ingenieurskantoor.

1.38 Nutsvoorziening

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

1.39 Ondergeschikt bouwdeel

Bouwdeel van beperkte afmetingen, dat buiten de hoofdmassa van het gebouw uitsteekt.

1.40 Ondergeschikte functie

Functie waarvoor maximaal 30% van het gebruiksvloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt.

1.41 Persoonlijke dienstverlening

Een met een winkel vergelijkbaar bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan of ten gerieve van het publiek, zoals reisbureaus, kapsalons, schoonheidssalons, wasserettes en dergelijke.

1.42 Praktijkruimte

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

1.43 Scheidingslijn

Een op de verbeelding als zodanig aangegeven lijn, die de grens vormt tussen delen van vlakken, voor welke delen verschillende regels gelden.

1.44 Verbeelding

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

1.45 Verdieping(en)

Vanaf de tweede bouwlaag en hoger.

1.46 Voorgevel

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevels, welke door de gevelindeling en/of de situering van de oprit en/of de voortuin als meest representatieve gevel van het gebouw dient te worden aangemerkt.

1.47 Voorgevellijn

Een denkbeeldige lijn in het verlengde van de voorgevel, die behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde niet mag worden overschreden.

1.48 Woning

Een gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.49 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.

1.50 Winkel

Een gebouw dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk is bedoeld om te worden gebruikt voor de uitoefening van detailhandel.

1.51 Zakelijke dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, financieel, of ontwerp-technisch gebied; zoals makelaars-, werkbemiddelingsbureau's en banken, waarbij het publiek in hoofdzaak rechtstreeks te woord wordt gestaan of geholpen (baliefunctie).

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt loodrecht gemeten, tenzij anders is aangegeven.

2.2 Bouwwerken

2.2.1 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.

2.2.2 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. Ondergronds bouwen wordt niet meegerekend voor het bepalen van de inhoud van een bouwwerk. Bijgebouwen tellen niet mee voor het bepalen van de inhoud van de woning.

2.2.3 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.

2.2.4 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 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.

2.2.8 De oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 1,00 m buiten beschouwing blijven.

2.2.9 De ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.2.10 De gebruiksvloeroppervlakte

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

2.3 Overig

2.3.1 Peil

De gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

2.3.2 Hoogte van de weg

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. persoonlijke en zakelijke dienstverlening;
- b. (para)medische dienstverlening;
- c. wonen, uitsluitend op de verdieping(en);

alsmede voor bijbehorende:

- d. magazijn, kantoor of kantine;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
- f. 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 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. per woning is een inpandig bijgebouw toegestaan met een maximale oppervlakte van 25 m² per woning;
- c. de bouwhoogte en het bebouwingspercentage van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding, 'maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' ;
- d. het aantal wooneenheden mag niet bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. bouwwerken geen gebouwen en overkappingen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, is maximaal 3,00 m.
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2.00 m.

3.2.3 Voorwaardelijke verplichting parkeervoorzieningen

Op eigen terrein dienen zes parkeerplaatsen te worden aangelegd en als zodanig in stand te worden gehouden. Deze parkeerplaatsen dienen te zijn aangelegd voorafgaand aan het in gebruik nemen van de woningen als bedoeld in lid 3.2.1. Indien de parkeerplaatsen niet zijn aangelegd voorafgaand aan het in gebruik kunnen nemen van de woningen, dan wel niet in stand worden gehouden is het gebruik van de woningen in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo.

3.3 Voorwaardelijke verplichting trillingshinder

- a. Het bouwen van de woningen zoals bedoeld in lid 3.2.1 is uitsluitend toegestaan wanneer uit een dynamische berekening van de trillingssterkte blijkt dat de streefwaarden voor 'Wonen nieuwe situatie', zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a., is het bouwen van de woningen zoals bedoeld in lid 8.1 ook toegestaan op voorwaarde dat alle doelmatige en kosteneffectieve maatregelen om de trillingssterkte te verminderen worden getroffen en uit een dynamische berekening blijkt dat de streefwaarden voor 'Wonen in bestaande situatie', zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Situering functies

Bij de situering van verschillende functies zoals genoemd onder lid 1 van dit artikel gelden de volgende regels:

- a. de in lid 1 van dit artikel onder a en b genoemde functies mogen uitsluitend op de begane grond plaatsvinden.
- b. voor de uitoefening van persoonlijke en zakelijke dienstverlening, (para)medische dienstverlening geldt een bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging van maximaal 250,00 m².

3.4.2 Gebruiksverbod

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

- a. automatenhal;
- b. internetcafés;
- c. bardancings/ dancings;
- d. coffeehops;
- e. sexinrichtingen;
- f. belwinkels.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn toegestaan binnen de contouren van legaal opgerichte bovengrondse gebouwen, bijgebouwen of overkappingen;
- b. de bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4,00 meter onder peil.

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 via een omgevingsvergunning afwijken van de regels in dit plan voor:

- a. het in geringe mate aanpassen van het plan, zoals een bestemmingsgrens, bouwgrens, of bouwvlak, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerking van het plan redelijk gewenst of noodzakelijk is, met dien verstande dat de grenzen met niet meer dan 2,00 m mogen worden verschoven;
- b. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoeringen met maximaal 10%.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 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.

8.2 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 dan wel 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 dan wel bouwvlak niet meer dan 10% worden gewijzigd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

9.2 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Stationsplein 45' van de gemeente Etten-Leur.