Bureau Dhondt
architectuur-BNA, ruimtelijke ordening, bouwadvies

BESTEMMINGSPLAN ACHTER DE MOLEN 9, BINNENTERREIN

GEMEENTE ETTEN-LEUR

Opdrachtgever
Particulier initiatief

Auteur
Bureau Dhondt

Projectnummer
S20004

IMRO-identificatie
NL.IMRO.0777.0156ACHTERDEMOLBIN-2001

Status
ontwerp

Datum
3 januari 2022

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding 5
1.1 Algemeen 5
1.2 Ligging van plangebied 5
1.3 Geldend bestemmingsplan 5
1.4 Leeswijzer 6

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 7
2.1 Bestaande situatie 7
2.2 Nieuw situatie 8

Hoofdstuk 3 Beleid 11
3.1 Rijksbeleid 11
3.2 Provinciaal en regionaal beleid 12
3.3 Gemeentelijk beleid 13

Hoofdstuk 4 Planologisch relevante aspecten 14
4.1 Bodem 14
4.2 Geluid 14
4.3 Bedrijven en Milieuzonering 14
4.4 Watertoets 15
4.5 Flora- en fauna 16
4.6 Cultureel erfgoed 16
4.7 Luchtkwaliteit 17
4.8 Externe veiligheid 17
4.9 Beoordeling Milieueffectrapportage 18

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 19
5.1 Inleiding 19
5.2 Hoofdopzet 19
5.3 Bestemmingen 19

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid 21
6.1 Inleiding 21
6.2 Toepassing grondexploitatie 21

Hoofdstuk 7 Communicatie 22
7.1 Informatie en participatie 22
7.2 Vooroverleg 22
7.3 Zienswijzen 22
7.4 Beroep 22

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Initiatiefnemer wenst op het binnenterrein horende bij Achter de Molen 9 enkele wijzigingen aan te brengen ten behoeve van een praktischer indeling van het binnenterrein.

Deze wijzigingen passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan vandaar dat voorliggend bestemmingplan is opgesteld om de gewenste wijzigingen mogelijk te maken.

1.2 Ligging van plangebied

Het plangebied betreft het binnenterrein horend bij Achter de Molen 9 te Etten-Leur. Het plangebied bestaat uit drie kadastrale percelen:

- Gemeente Etten-Leur, sectie L, nummer 9065;
- Gemeente Etten-Leur, sectie L, nummer 10006;
- Gemeente Etten-Leur, sectie L, nummer 7010.

De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 3.788 m^2.



Figuur 1.1 Ligging plangebied (bron: kadastralekaart.com)

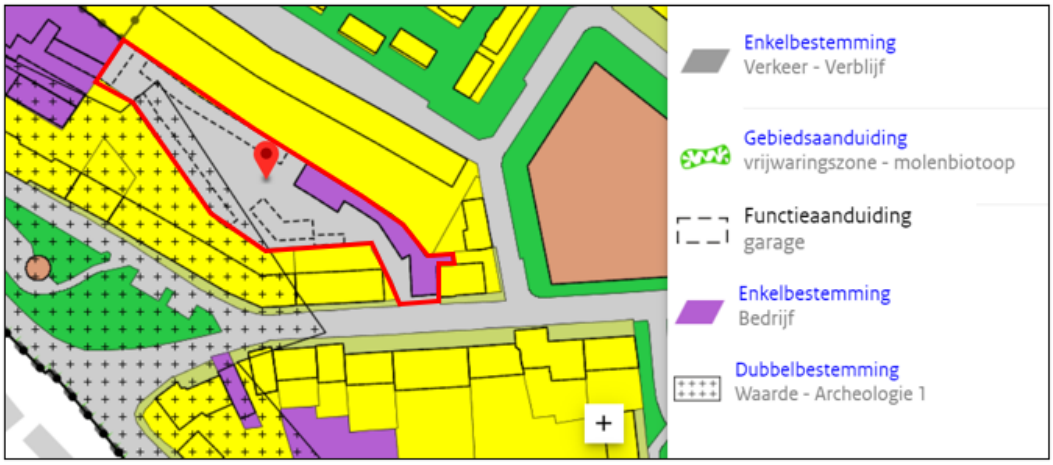
1.3 Geldend bestemmingsplan

De planlocatie ligt binnen het bestemmingsplan "Etten Zuid". Dit bestemmingsplan is sinds 25 november 2010 onherroepelijk.

De gronden ter plaatse zijn voornamelijk bestemd als “Verkeer - Verblijf” met daarbinnen op enkele plaatsen de aanduiding 'garage'. Binnen het plangebied is daarnaast de

bestemming 'Bedrijf' aanwezig. Hier is een garagebedrijf gevestigd. Ter plaatse van de bestemming bedrijf bedraagt de maximale goothoogte 5 meter en de maximale bouwhoogte 8 meter.

Over een groot deel van het plangebied ligt daarnaast een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en over het gehele plangebied ligt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Etten Zuid" (plangebied is rood omlijnd)

Toets bestemmingsplan

Binnen de aanduiding 'garage' binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijf' zijn garageboxen toegestaan. Op het terrein zijn deze ook veelvuldig aanwezig. Deze liggen echter niet allemaal binnen de in het bestemmingsplan opgenomen locaties. Verder is geen bebouwing toegestaan binnen deze bestemming. Het is echter wel wenselijk de reeds gebouwde hobbyruimte te behouden. Tevens is een beperkte uitbreiding van de huidige bedrijfsbestemming beoogd. De uitbreiding van het garagebedrijf past niet binnen het bestaande bouwvlak.

De gewenste situatie binnen het plangebied komt niet helemaal overeen met het huidige bestemmingsplan. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de gewenste situatie alsnog mogelijk gemaakt en wordt de ruimtelijke aanvaardheid van deze situatie getoetst.

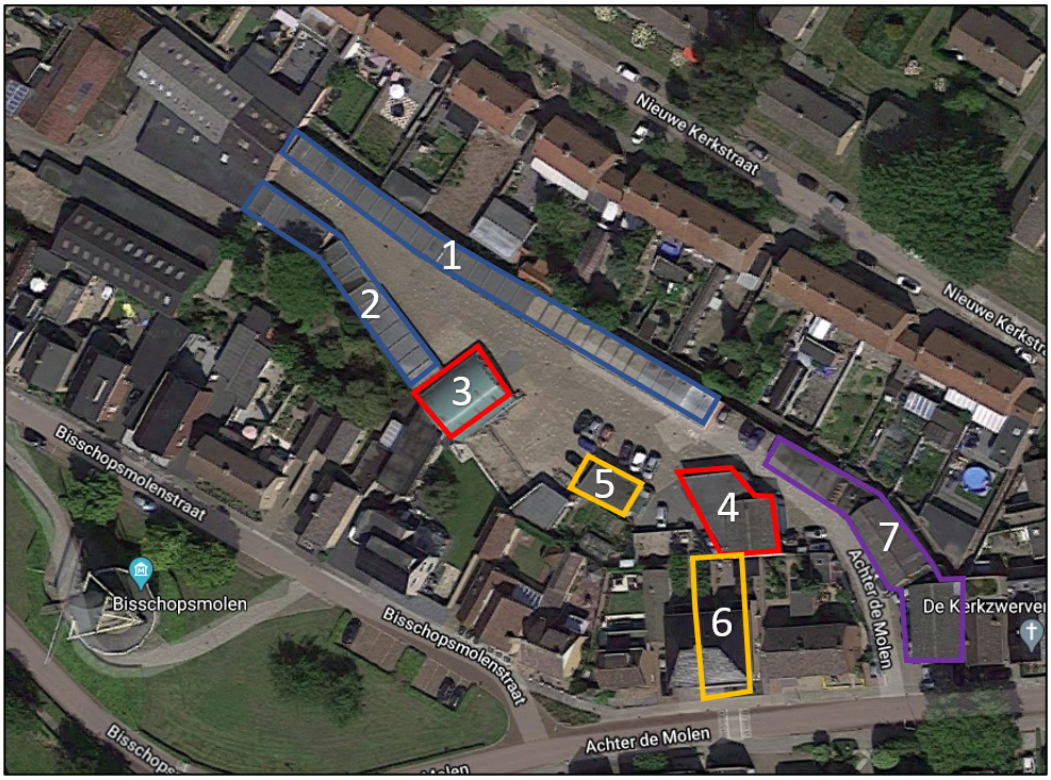
1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van de huidige situatie en nieuwe situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente beschreven. De aspecten met betrekking tot het milieu komen in hoofdstuk 4 aan bod. De juridische planbeschrijving volgt in hoofdstuk 5 en in hoofdstuk 6 en 7 komen respectievelijk de uitvoerbaarheid van het plan en de communicatie aan bod.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De locatie betreft een binnenterrein welke toegankelijk is via een inrit tussen het autobedrijf ADM (Achter de Molen 9, in figuur 2.1 nummer 7) en de woning Achter de Molen 7. Op het binnenterrein bevinden zich 43 garageboxen (nummers 1 en 2 in figuur 2.1) welke te huur worden aangeboden aan derden. Daarnaast zijn er twee gebouwen aanwezig waarvan één een hobbyruimte (nummer 5) van de initiatiefnemer betreft. Achter de hobbyruimte bevindt zich een moestuintje. De initiatiefnemer woont in de woning Achter de Molen 3a (nummer 6). Het andere pand (nummer 4) wordt gebruikt als opslag en wordt gesloopt zodra de bestemmingsprocedure is doorlopen. Tevens was een nishut (nummer 3) op het terrein aanwezig welke gebruikt werd voor opslag. Deze is eind 2020 verwijderd.



Figuur 2.1 Weergave bestaande opstallen



Figuur 2.2 Toegang via inrit (Bron: Google Streetview, februari 2020)



Figuur 2.3 Foto's bestaande situatie (februari 2020)

2.2 Nieuw situatie

Garageboxen

Voor de efficientere indeling van het terrein is het wenselijk om aan de achterzijde van het terrein de in het bestemmingsplan opgenomen specifieke aanduiding voor garageboxen op die locatie aan te passen. Daarnaast is het wenselijk enkele garageboxen toe te voegen met een zelfde hoogte als de bestaande garageboxen.

Er zijn momenteel 43 garageboxen aanwezig. In de nieuwe situatie komen er 14 stuks bij. 13 stuks in het verlengde van de bestaande garageboxen, ter plaatse van de reeds verwijderde nishut. En 1 garage wordt gerealiseerd achter de woning Achter de Molen nr. 3a.

Het totaal aantal garageboxen komt daarmee op 57 stuks. Er is in de bestaande situatie minder oppervlakte aan garage aanwezig dan op grond van het vigerend bestemmingsplan als ook de vergunning toegestaan is. Een deel van de garages zijn daarnaast anders gesitueerd dan het bestemmingsplan en de vergunning aangeven. Per saldo is het wenselijk om de garages ten op zichte van de bestaande situatie uit te breiden met 14 stuks. Daarmee komt het oppervlak in totaal op 1.085 m^2**.**

Garagebedrijf

Vanwege de steeds groeiende vraag naar campers en daarbij horende reparaties is voor het garagebedrijf wenselijk om de bedrijfsruimte/werkplaats uit te breiden. Campers hebben een grotere werkplek nodig dan personen auto's. Het bestaande pand heeft een oppervlakte van 417 m^2. In het bestemmingsplan en vergunning is het reeds mogelijk uit te breiden tot 609 m^2. Omdat campers een grotere werplek nodig hebben dan auto's is het wenselijk dit uit te breiden tot 645 m^2.

Overige bouwwerken en functies

De hobbyruimte (58m^2) blijft behouden en blijft in gebruik door de bewoners van Achter de Molen 3a. Hiervoor is een relatie-figuur opgenomen in de verbeelding.

Het bouwwerk (165 m^2, in figuur 2.4 'te slopen opslagruimte') zal worden verwijderd zodra de bestemmingsplanprocedure doorlopen is.

De nu nog in gebruik zijnde moestuin zal komen te vervallen.

Samenvattend

In februari 2016 is reeds een vergunning verleend voor diverse garaboxen die thans nog niet gebouwd zijn. Daarentegen zijn de wel gerealiseerde garageboxen anders gesitueerd dan het vigerende bestemmingsplan mogelijk maakt. Ook is destijds een vergunning verleend voor een uitbreiding van de bedrijfsbestemming, welke eveneens niet volledig is benut, maar planologisch wel mogelijk gemaakt is.

Hieronder is een vergelijking gemaakt van de bestaande situatie versus eerder verleende bouwvergunning d.d. 29 februari 2016 versus de planologische mogelijkheden op grond van het vigerend bestemmingsplan, versus de beoogde nieuwe situatie.

	bestaand	**vergund**	**vigerend bp**	**gewenst**
garagemogelijkheden	714 m^2	1.066 m^2	1.084 m^2	1.085 m^2
hobbyruimte	58 m^2	0 m^2	0 m^2	58 m^2
bedrijfsbestemming	417 m^2	609 m^2	609 m^2	645 m^2
overig gebouw	165 m^2	0 m^2	0 m^2	0 m^2
Totaal	**1.354 m^2**	**1.675 m^2**	**1.693 m^2**	**1.788 m^2**

Uit de tabel wordt geconcludeerd dat ten aanzien van het bestaande bebouwd oppervlak er feitelijk minder oppervlakte bebouwd is dan in 2016 is vergund.

In de gewenste situatie zal het bebouwd oppervlakte ten opzichte hetgeen volgens het bestemmingsplan toegestaan is, in totaal toenemen met 95 m^2. Het te bebouwen oppervlakte neemt derhalve slechts 6% toe. In onderstaand figuur is het e.e.a. visueel weergegeven.



Figuur 2.4 Weergave bestaand / gewenst

Hoofdstuk 3 Beleid

Bij het maken van een bestemmingsplan wordt rekening gehouden met het beleid van hogere overheden (het rijk en de provincie) en de vastgestelde gemeentelijke beleidskaders. Hieronder wordt het relevante ruimtelijke beleid voor het plangebied weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De structuurvisie schetst ontwikkelingen en legt de ambities tot 2040 vast.

De structuurvisie regelt geen specifieke zaken op provinciaal of lokaal niveau. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het zich tot het natuurdomein.

Beoordeling en conclusie

Ten aanzien van bovenvermelde is het Rijksbeleid niet direct van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, neemt het Rijk een “Ladder voor duurzame verstedelijking” op in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Toetsing aan de 'ladder' vindt plaats verderop in deze paragraaf.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011

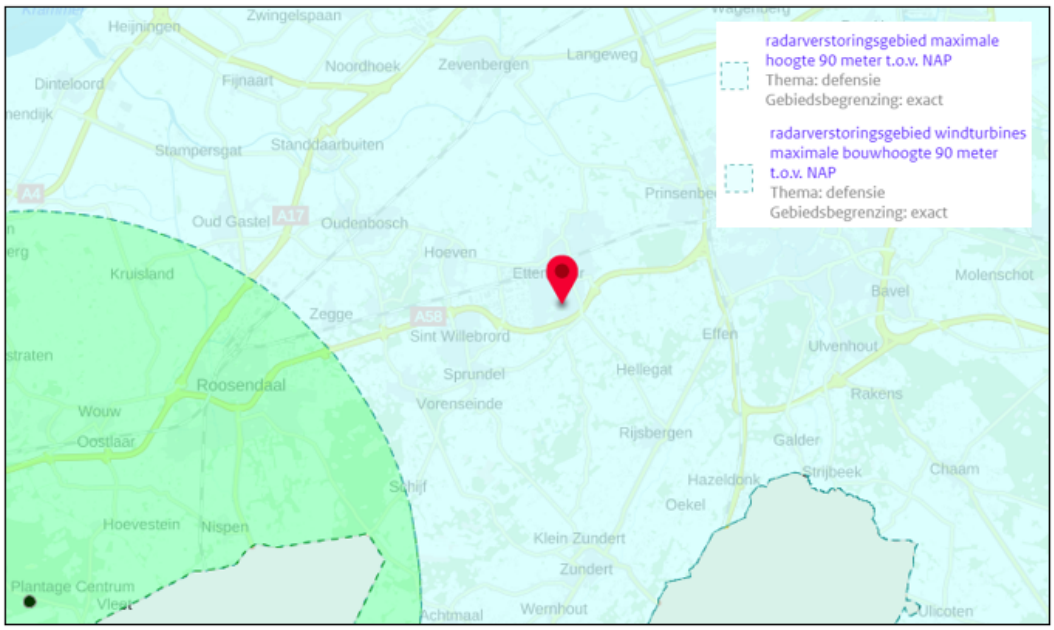
Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling en conclusie

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is een regel uit het Rarro van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot het radarverstoringsgebied. Als gevolg van dit radarverstoringsgebied geldt een maximale hoogtemaat van 90 meter voor op te richten windturbines en 90 meter voor overige bouwwerken. In het onderhavige plan worden deze maten niet gehaald. De te realiseren bouwwerken (garageboxen en uitbreiding bedrijfsgebouw) blijven binnen de nu geldende maatvoering. Het Rarro is derhalve niet van

invloed op voorliggend bestemmingsplan.



Figuur 3.1 Situering radarverstoringsgebieden (incl. wijziging Rarro d.d. 19 november 2020)

Besluit ruimtelijke ordening "Ladder duurzame verstedelijking"

In het Besluit ruimtelijke ordening is een Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als een nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Per 1 juli 2017 is een vereenvoudigde Ladder in werking getreden.

De Ladder is van toepassing op ontwikkelingen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Beoordeling en conclusie

Er is in voorliggende situatie geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De functies zijn al aanwezig in de bestaande situatie. Het aantal garageboxen wordt uitgebreid met 14 stuks en er vindt een minimale uitbreiding (50 m^2 ten opzichte van vergunde en planologische situatie) van het bestaande bedrijf plaats. Een procesmatige verantwoording van de Ladder is derhalve niet benodigd en belemmert de planvorming niet.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de Provincie Noord-Brabant alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt welke op 14 december 2018 is vastgesteld.

De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De basisopgave voor de provincie is: 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Hierbij heeft de provincie als doel gesteld voor de middellange termijn, 2030: Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Voor de lange termijn, 2050, wil men een goede leefomgevingskwaliteit hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald.

Om de basisopgave te behalen heeft men ambities verwoord op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 2019

Alle provinciale regels over de fysieke leefomgeving, staan voortaan bij elkaar in de Interim omgevingsverordening. Deze omgevingsverordening is vastgesteld op 25 oktober 2019. De Interim omgevingsverordening vervangt diverse provinciale verordening, waaronder de verordening Ruimte. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter en vooral is bedoeld om bestaande regelingen samen te voegen, heeft er ook (nog) geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald thema gecontinueerd moet worden. Uitgangspunt van deze Interim omgevingsverordening is dat de huidige regels met het huidige beschermingsniveau zijn gehandhaafd.

Conclusie provinciaal beleid

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, Structuurvisie RO, BRUG, PVVP). Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet straks (soms verplicht) thuis in een programma zoals het natuurbeheerplan en het waterprogramma. De komende tijd wordt dit sectorale beleid afgestemd op de Omgevingsvisie.

Het plangebied betreft een locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Vanwege efficiency is het geweest het terrein anders in te richten. De functies blijven gelijk, enkel de situering van diverse garageboxen is anders waardoor het efficienter ingericht kan worden. Een dergelijk ontwikkeling raakt geen provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus, Etten-Leur in Bloei 2020

Op 23 mei 2005 heeft de gemeenteraad de StructuurvisiePlus vastgesteld. Het plangebied is een binnenstedelijke locatie. Er is voor deze locatie geen specifieke visie vastgelegd. De locatie behoudt daarnaast zijn huidige functie. Het terrein wordt enkel anders ingericht vanwege efficiency. Er worden enkele garageboxen bij geplaatst en het bedrijf wordt beperkt uitgebreid.

Conclusie gemeente beleid

Het plan is passend binnen de structuurvisie van Etten-Leur.

Hoofdstuk 4 Planologisch relevante aspecten

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

4.1 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient voor vaststelling van een plan en/of het nemen van het besluit inzichtelijk gemaakt te worden of de bodemverontreiniging de voorgenomen functie- en/of bestemmingswijziging in het kader van gezondheid en/of financieel gezien in de weg staat.

Beoordeling

De locatie heeft reeds een verblijfsbestemming met specifieke aanduiding voor de garageboxen. De situering van de garageboxen en daarmee de specifieke aanduidingen worden gewijzigd. De bestemming blijft verder gelijk. Het is dan ook niet noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te voeren. Indien er in de toekomst sprake is van een omgevingsvergunning bouwen kan, indien aan de orde, een bodemonderzoek verlangd worden.

Conclusie

Het aspect bodem staat de uitvoering van het bestemmingsplan derhalve niet in de weg.

4.2 Geluid

In de Wet geluidhinder is bepaald, dat bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan waarbij mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bebouwing binnen geluidzones van (spoor)wegen, middels een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond of ter plaatse de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Beoordeling

Er is geen sprake van een geluidsgevoelige functie. Daarnaast wordt de functie van de locatie niet gewijzigd. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid staat de uitvoering van het bestemmingsplan derhalve niet in de weg.

4.3 Bedrijven en Milieuzonering

In de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG) wordt informatie gegeven over de gemiddelde milieubelasting van de verschillende typen bedrijven en instellingen. De milieucategorie geeft daarbij een indicatie over de afstand, die tussen de diverse bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een milieugevoelig object dient te worden aangehouden, om hinder uit te sluiten of althans tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Beoordeling en conclusie

Er worden geen nieuwe bedrijven opgericht waarvoor milieuzoneringen van toepassing zijn. Het bestaande garagebedrijf wordt minimaal uitgebreid. Voor een garagebedrijf geldt op

basis van de VNG-Brochure een aan te houden afstand van 30 meter als gevolg van geluid. In de bestaande situatie bedraagt de afstand 12 meter ten opzichte van de woonfunctie aan Achter de Molen. In de nieuwe situatie bedraagt deze afstand 8 meter. Aan de noordzijde grenst het garagebedrijf direct aan de woonfunctie waardoor het bedrijf reeds te maken heeft met het nemen van maatregelen om te kunnen voldoen aan de eisen in de milieuwetgeving. Daarnaast is geen sprake van uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten. De uitbreiding van het bedrijfsgebouw is wenselijk om meer bewegingsruimte te creëren rondom de reparatie-bruggen.

Op het binnenterrein is verder enkel sprake van herstructurering van functies die al mogelijk waren op het binnenterrein en zijn er geen wijzigingen ten aanzien van de milieuzoneringen. De hobbyruimte zal een relatie krijgen met de woning Achter de Molen 3A en is enkel te gebruiken als hobbyruimte bij de woning.

Het aspect bedrijven en milieuzonering staat de uitvoering van het bestemmingsplan derhalve niet in de weg.

4.4 Watertoets

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water een sturende factor in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen dan ook verplicht.

Ten behoeve van de watertoets is gekeken naar de effecten op de waterhuishouding.

Beleid Waterschap

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Breda. Het beleid van het waterschap is opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021 (vastgesteld op 14 oktober 2015). de 'Keur Waterschap Brabantse Delta 2015' bevat vervolgens regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van het oppervlaktewater en grondwater.

De drie Brabantse waterschappen (Aa en maas, De Dommel en Brabantse Delta) hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'beleidsregel Hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater'. Bij toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat de plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 2000 m^2 is er vanuit het waterschap een compensatieverplichting. Tot 2000 m^2 is de gemeente het bevoegd gezag.

Beoordeling

In de bestaande situatie is het binnenterrein reeds volledig verhard. Er vindt geen wijziging plaats ten aanzien van het verhard oppervlak. Compensatie is derhalve niet aan de orde. Er zal ten behoeve van het voorkomen van verslechtering aan het watersysteemkwaliteit en ecologie geen gebruik worden gemaakt van uitlogende bouwmaterialen, zoals zink, koper of andere uitlogende bouwmaterialen. Daarnaast dient bij de sloopwerkzaamheden van de bestaande verharding gelet te worden op afvalstoffen die kunnen bijdragen aan een verslechtering aan het watersysteemkwaliteit.

Conclusie

Het aspect waterhuishouding vormt derhalve geen belemmering voor het realiseren van de voorgestane ontwikkeling.

4.5 Flora- en fauna

Vanuit Europese- en nationale regelgeving dient onderzocht te worden welke effecten ruimtelijke ingrepen hebben op beschermde gebieden (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland) en op beschermde flora en fauna.

Beoordeling en conclusie

Onderhavige situatie betreft een volledige verhard binnenterrein. De locatie maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Vanwege de volledige verharding en beperkte ingrepen is het uit te sluiten dat mogelijk beschermde flora en/of fauna verstoord zal worden.

4.6 Cultureel erfgoed

Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Daarin is bepaald dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan archeologische waarden in acht moeten worden genomen.

Een gedeelte van het plangebeid heeft op grond van het vigerende bestemmingsplan Etten-Zuid een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Dit houdt dat verstoringen van de bodem met oppervlakte groter dan 2.500 m^2 dan wel graafwerkzaamheden dieper dan 0,40 m-mv niet zijn toegestaan tenzij een archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat er geen sprake is van archeologisch waardevolle resten.

De dubbelbestemming is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Wanneer bij herstructurering van het gebied bovenstaande maatvoeringen overschreden worden zal archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden. Vooralsnog is dit niet aan de orde.

Cultuurhistorie

Er zijn geen monumenten of andere historisch geografische elementen aanwezig binnen het plangebied. Nabij het plangebied is wel een als Rijksmonument aangewezen molen aanwezig. De afstand tot het plangebied bedraag circa 60 meter. De molenbiotoop betreft een zone van 400 meter rondom de molen en het plangebied bevindt zich dan ook volledig in deze zone.

Bestaande maatvoeringen worden niet overschreden en worden overgenomen zoals reeds in vigerend bestemmingsplan was toegestaan.

Voorliggend bestemmingsplan heeft dan ook geen negatief effect op de molenbiotoop.

Conclusie

Het aspect cultureel erfgoed staat de uitvoering van het bestemmingsplan derhalve niet in de weg.

4.7 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Daarnaast is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt.

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden luchtkwaliteitseisen (Stb. 2007,141). Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin wordt gereguleerd hoe moet worden omgegaan met overschrijdingen op het gebied van de luchtkwaliteit.

Het NSL houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen binnen de voorwaarden van het NSL behoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden die gelden voor luchtkwaliteit. Ook projecten die ´Niet in betekende mate´ (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit behoeven niet te worden getoetst aan deze grenswaarden. Hieronder vallen onder andere woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen.

Een plan is NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM_{10} en NO_2.

Beoordeling en conclusie

Het planvoornemen behoort vanwege de relatief beperkte omvang tot de categorie van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Een toets aan de 3% grens (bijdrage aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof en stikstofdioxide) kan derhalve achterwege blijven.

Het aspect luchtkwaliteit staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie, of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden over spoor, weg, water en door buisleidingen. Daarnaast kunnen inrichtingen gevaarlijke stoffen opslaan. Externe veiligheid heeft betrekking op de risico’s voor personen ten gevolge van het gebruik van infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten waarbij het voornamelijk gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Beoordeling en conclusie

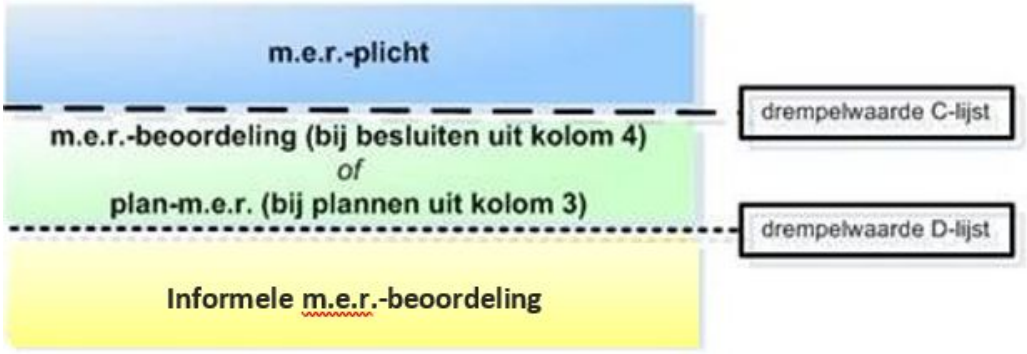
Om inzicht te krijgen in de situatie omtrent externe veiligheid is voor heel Nederland een

risicokaart opgesteld. Op de risicokaart is te zien dat in of nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen en/of transportoures aanwezig zijn waarbij sprake is van gevaarlijke stoffen.

Het aspect externe veiligheid staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.9 Beoordeling Milieueffectrapportage

Per 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Wanneer een activiteit genoemd is bij onderdeel D van de bijlage, maar onder de drempelwaarde blijft is een informele m.e.r.-beoordeling van toepassing. Hieronder is het e.e.a. visueel weergegeven.



Beoordeling en conclusie

De activiteit die met het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is dermate kleinschalig en betreft slecht een beperkte ingreep en wordt dan ook niet gezien als stedelijk ontwikkelingsproject. Nadelige milieugevolgen worden tevens uitgesloten. Een informele m.e.r.-beoordeling is derhalve niet aan de orde.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige en toekomstige waarden en karakteristieken van het plangebied. De voorgenomen ontwikkelingen, dienen - voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk - juridisch vertaald te worden. Het aangewezen planologische instrument hiervoor is het bestemmingsplan. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij allereerst de hoofdopzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

5.2 Hoofdopzet

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels en de verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het plangebied en de omliggende gebieden.

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op de indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012).

In het eerste hoofdstuk ('Inleidende regels') worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe oppervlakte, hoogte en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

In het daaropvolgende hoofdstuk ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op de bestemming en het gebruik (zie paragraaf 6.3). Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en procedureregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 ('Overgangs- en slotregels') gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

5.3 Bestemmingen

In de planregels zijn de bestemmingen opgenomen. De systematiek en regels zijn overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan 'Etten Zuid'. Op de verbeelding is enkel de locatie van de garageboxen gewijzigd, de bestemming 'Bedrijf' minimaal uitgebreid en de hobbyruimte positief bestemd. In deze paragraaf volgt een toelichting op de in dit bestemmingsplan voorkomende bestemmingen.

<u>Bedrijf</u>

De bestemming ‘Bedrijf’ heeft betrekking op de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of naar aard en invloed gelijk aan deze bedrijven te stellen niet op de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomende bedrijven. Daarnaast is er een functieaanduiding opgenomen waardoor tevens een garagebedrijf aanwezig mag zijn.

Op de planverbeelding is de goot- en bouwhoogte voor gebouwen opgenomen. Voor de uitbreiding geldt dezelfde goot- en bouwhoogte als het bestaande gebouw.

Wonen

De hobbyruimte heeft een woonbestemming gekregen. Omdat de hobbyruimte een relatie heeft met de woning aan Achter de Molen 3A is deze woning ook in het plangebied meegenomen. Er is een relatie-figuur aangebracht tussen de woning en de hobbyruimte.

Verkeer - Verblijf

Binnen de bestemming ‘Verkeer-Verblijf’ zijn wegen en paden toegestaan, evenals parkeer-, nutsvoorzieningen en groen en water. Binnen de aanduiding 'garage' zijn zelfstandige garageboxen toegestaan die voornamelijk gebruikt worden voor de stalling van voertuigen en de berging van huishoudelijke zaken.

Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Voor bepaalde grondwerkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist waarbij aangetoond dient te worden (eventuele) archeologische waarden niet aangetast worden.

De bouwvlakken zijn vrijgegeven ten aanzien van archeologie conform het selectiebesluit welke is opgenomen in van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de onderdelen die zijn doorlopen voor het zekerstellen van de economische uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Toepassing grondexploitatie

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijke kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of afwijkingsbesluit. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is.

Ten behoeve van dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer. In deze overeenkomst is het kostenverhaal opgenomen. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve in dit geval niet noodzakelijk. In de anterieure overeenkomst zijn voorwaarden opgenomen voor de te slopen bebouwing.

Hoofdstuk 7 Communicatie

7.1 Informatie en participatie

in het kader van de omgevingsdialoog zijn in december 2021 alle omwonenden die grenzen aan het middenterrein aangeschreven middels een brief met antwoordformulier. Een fysieke bijeenkomst of inloopavond was vanwege de corona-beperkende maatregelen niet mogelijk.

In de brief zijn de ontwikkelingen toegelicht en heeft men twee weken de tijd gekregen hierop te reageren.

Er is door één persoon telefonisch contact gezocht in verband met vragen over mogelijke gevolgen voor de bestemming van de eigen woning. Aangezien het voorliggende bestemmingsplan enkel gaat over het middenterrein veranderd er niets aan de bestemmingen van de omliggende woningen/panden.

Er zijn verder geen (schriftelijke) reacties ontvangen.

Er hebben zich geen wijzigingen voorgedaan naar aanleiding van het de omgevingsdialoog.

7.2 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan toegestuurd naar de vaste overlegpartners. Het concept-ontwerpbestemmingsplan is, ten behoeve van het vooroverleg, gestuurd naar diverse vooroverlegpartners:

Met de provincie heeft vooroverleg plaatsgevonden middels het inventarisatieformulier ruimtelijke aspecten. Hieruit is gebleken dat er geen provinciale belangen in het geding zijn. Tevens heeft vooroverleg met Waterschap Brabantse Delta plaatsgevonden. Het waterschap had geen opmerkingen naar aanleiding van de opgestelde waterparagraaf.

De volledige reactie van de provincie is bijgevoegd als Bijlage 1.

De volledige reactie van het waterschap is bijgevoegd als Bijlage 2.

7.3 Zienswijzen

Na het wettelijk vooroverleg wordt dit bestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd als ontwerpbestemmingsplan. Binnen deze termijn is eenieder in de gelegenheid om zienswijzen op het plan in te dienen. De zienswijzen worden samengevat en van commentaar voorzien. Deze zienswijzen zullen worden beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Vervolgens zal het college de raad voorstellen het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

7.4 Beroep

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Regels

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**12**
Artikel 3	Bedrijf	12
Artikel 4	Tuin	14
Artikel 5	Verkeer - Verblijf	15
Artikel 6	Wonen - Twee-aaneen	17
Artikel 7	Waarde - Archeologie 1	21
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**23**
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 9	Algemene bouwregels	24
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	25
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	26
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	28
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**29**
Artikel 14	Overgangsrecht	29
Artikel 15	Slotregel	30

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Achter de Molen 9, binnenterrein met identificatienummer NL.IMRO.0777.0156ACHTERDEMOLBIN-2001 van de gemeente Etten-Leur;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

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 hoofdzakelijk dient 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, zoals bijvoorbeeld een architect, tandarts, kunstenaar, edelsmid, adviseur en dergelijke;

1.7 archeologisch deskundige

de regionale (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologie;

1.8 archeologisch waardevol gebied

een gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.9 archeologisch onderzoek

bureauonderzoek en/of boren en/of graven en/of begeleiden verricht door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

1.10 bebouwing

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

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 bedrijfsgebouw

een gebouw, dat blijkens zijn indeling en inrichting is bestemd om te worden gebruikt als bedrijfsruimte;

1.13 bestaand

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

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijgebouw

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

1.17 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;

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwlaag

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

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak

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

1.23 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 steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

1.24 dak

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.25 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;

1.26 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 garagebedrijf

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, onderhoud en reparatie van motorvoertuigen, met dien verstande dat de verkoop van motorbrandstoffen is uitgezonderd;

1.30 garagebox

huishoudelijke stallingsruimte voor motorvoertuigen, caravans en dergelijke of een huishoudelijke berging al dan niet deel uitmakend van een complex van dergelijke stallingen;

1.31 gebouw

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

1.32 gevelvlak

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

1.33 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een bouwperceel en, indien meer gebouwen op het bouwperceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkst is;

1.34 kantoor

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

1.35 molen

bouwwerk oorspronkelijk bestemd en geschikt voor het benutten van windkracht;

1.36 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;

1.37 normale onderhoudswerkzaamheden

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

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 zoals liftschachten, ventilatiekanalen, schoorstenen, overstekende daken en balkons. Voor balkons geldt dat deze ondergeschiktheid geldt tot een diepte van 2,5 m.

1.40 overkapping

een bouwwerk geen gebouw zijnde, voorzien van een dakconstructie;

1.41 praktijkruimte

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

1.42 staat van bedrijfsactiviteiten

de lijst van handels- en bedrijfsactiviteiten die onderdeel uitmaakt van de planregels, waarin deze activiteiten naar milieucategorie zijn onderscheiden;

1.43 speelvoorziening

voorziening ter stimulering van het klim-, klauter- en balanceergedrag van kinderen, al dan niet functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens, zoals hangnetten, schommels, glijbanen, speelforten en dergelijke;

1.44 tijdelijke woonunit

een demontabel en/of relatief eenvoudig verwijderbaar gebouw ten behoeve van huisvesting voor mantelzorg 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;

1.45 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;

1.46 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.47 voorgevelrooilijn

de gevellijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

1.48 waterhuishoudkundige voorziening

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterretentie, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit;

1.49 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 ontwerpbestemmingsplan;

1.50 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;

1.51 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

2.1.1 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;

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

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

2.1.3 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;

2.1.4 Bebouwingspercentage

deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.1.5 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.1.6 de (horizontale) diepte van een bouwwerk:

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

2.1.7 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;

2.1.8 het peil

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

2.1.9 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.1.10 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.1.11 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.1.12 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.1.13 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.2 ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, portalen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in de categorie 1 en 2 voor zover die voorkomen in de bij deze planregels behorende staat van bedrijfsactiviteiten;
b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten voor zover deze activiteit naar haar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijk gesteld met bedrijfsactiviteiten in de categorie 1 en 2;
c. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf' tevens voor een garagebedrijf en opslag;

Alsmede voor (bijbehorende):

d. parkeervoorzieningen en overige verhardingen;
e. opslag behorende bij het bedrijf.

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 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
b. het bouwvlak mag voor 100% bebouwd worden;
c. ten aanzien van de maximale goothoogte en bouwhoogte gelden de aanduidingen.

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 overige bouwwerken voor de voorgevel(lijn) bedraagt maximaal 1,00 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, elders op het perceel bedraagt maximaal 2,00 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Gebruiksverbod

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 3.1 wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
b. het gebruiken van gebouwen als (bedrijfs)woning;
c. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf': het opslaan van gevaarlijke stoffen (die niet passen binnen een woonomgeving).

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.3.1 onder a voor het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van ondergeschikte detailhandel, met dien verstande dat:

a. er is sprake van detailhandel gerelateerd aan de bestemming;
b. bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden ten aanzien van de omvang van het verkoopvloeroppervlak.

Artikel 4 Tuin

4.1 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.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel 4.1 bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

4.2.1 Aan- en uitbouwen

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

a. Bij elk hoofdgebouw mogen binnen deze bestemming aan- en uitbouwen worden opgericht in de vorm van erkers, tochtportalen of entreepartijen;
b. de maximale oppervlakte niet meer dan 6,00 m² bedraagt;
c. de bouwhoogte is maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

4.2.2 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 5 Verkeer - Verblijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer-Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, woonstraten en erven;
b. fiets- en voetpaden;
c. parkeervoorzieningen;
d. garageboxen ter plaatse van de functieaanduiding ‘garage’;

Alsmede voor (bijbehorende):

e. groenvoorzieningen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. nutsvoorzieningen;
h. straatmeubilair;
i. speelvoorzieningen;
j. kunstobjecten.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel 5.1 bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. De oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 30,00 m²;
b. De goothoogte is gelijk aan de totale bouwhoogte en bedraagt maximaal 5,00 m.

5.2.2 Garageboxen

Garageboxen mogen uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'garage' worden opgericht, met inachtneming van de volgende regels:

a. De gehele oppervlakte binnen de functieaanduiding mag bebouwd worden met garageboxen;
b. De goot- en bouwhoogte van garageboxen bedragen maximaal 3,25 m.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. De bouwhoogte van specifieke bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal:
    1. antennes: 5,00 m;
    2. openbare nuts- en/of geluidwerende voorzieningen: 3,00 m;
    3. speelvoorzieningen: 3,00 m;
    4. lichtmasten: 8,00 m;
    5. kunstobjecten: 15,00 m.
b. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,00 m.

5.3 Nadere eisen

a. Bevoegd gezag kan, met inachtneming van de voorgaande regels bij het verlenen van

een omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van de plaatsing en vormgeving van gebouwen en andere bouwwerken.

b. De in lid a. bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan of met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, andere bouwwerken en gronden in verband met calamiteiten.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 5.2.3 onder b voor het bouwen van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van maximaal 4,00 m.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Gebruiksverbod

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 5.1 onder d. (garageboxen) wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van een garagebox voor enige vorm van handel of bedrijf.

Artikel 6 Wonen - Twee-aaneen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Wonen-Twee aaneen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. één halfvrijstaande woning;
b. ter plaatse van de functieaanduiding 'bijgebouw' is uitsluitend een bijgebouw toegestaan horend bij de woning welke is aangeduid met de figuur 'relatie'.

Alsmede voor (bijbehorende):

c. tuinen, erven en bijbehorende verhardingen;
d. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel 6.1 bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

6.2.1 Woning (twee aaneen)

Voor het bouwen van één halfvrijstaande woning als onderdeel van een twee aaneen gebouwde woning gelden de volgende regels:

a. de woning mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
b. ten aanzien van de maximale goothoogte en bouwhoogte gelden de aanduidingen;
c. de breedte van een woning (een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) bedraagt minimaal 5,40 m;
d. de afstand tussen de woning en de zijdelingse bouwperceelsgrens (een aan- of uitbouw en/of een aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) bedraagt aan één zijde minimaal 3,00 m.

6.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Bij de 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. ter plaatse van de specifieke functieaanduiding 'bijgebouw' is uitsluitend een bijgebouw toegestaan, welke hoort bij de woning aangeduid met de figuur 'relatie'.
c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen, gelegen binnen het bouwvlak, op een afstand minder dan 3,00 m tot de zijdelingse bouwperceelsgrens dienen minimaal 1,50 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning te worden gebouwd;
d. de afstand van bijgebouwen, gelegen binnen de aangegeven bouwvlakken, tot de openbare weg die gelegen is parallel aan de voorgevel(lijn) bedraagt minimaal 5,00 meter;
e. op de gronden buiten het bouwvlak, mogen per bouwperceel aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50,00 m², met dien verstande dat per bouwperceel niet meer dan 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd mag worden;
f. de bouwhoogte van het bijgebouw ter plaatse van de functieaanduiding 'bijgebouw' mag niet meer bedragen dan op de verbeelding opgenomen 'maximum bouwhoogte';
g. de goothoogte van overige aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen binnen het bouwvlak is maximaal 0,30 meter boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw. De totale bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde

bijgebouwen binnen het bouwvlak is maximaal 0,30 meter boven de bouwhoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
h. de goothoogte en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen buiten het bouwvlak is maximaal 0,30 meter boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
i. de goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedragen maximaal 3,25 m respectievelijk 5,50 m;
j. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen tot op de zijdelingse bouwperceelsgrens worden gebouwd;
k. vrijstaande bijgebouwen mogen alleen ge- of verbouwd worden als afhankelijke woonruimte, nadat een omgevingsvergunning op basis van artikel 6.3.1 is verleend.

6.2.3 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.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijkingen

Bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. 6.2.2 sub d. voor de bouw van een praktijkruimte voor een aan-huis-gebonden-beroep in een aan-uitbouw of bijgebouw waarbij de volgende regels gelden:
    1. de totale oppervlakte van de praktijkruimte bedraagt maximaal 50,00 m²;
    2. het bebouwingspercentage per bouwperceel van de gronden buiten het bouwvlak maximaal 50% bedraagt;
    3. de overige bouwregels voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen in artikel 6.2.2 van toepassing zijn.
b. 6.2.2 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 m²;
    5. de bouwhoogte van de woonunit bedraagt maximaal 3,25 m;
    6. de woonunit dient minimaal 3,00 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden geplaatst;
    7. het bebouwingspercentage per bouwperceel van de gronden buiten het bouwvlak maximaal 50% bedraagt;
    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 verwijderd.

6.3.2 Intrekking omgevingsvergunning

De procedureregel zoals opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) dient in acht genomen te worden.

Bevoegd gezag trekken de omgevingsvergunning verleend op grond van artikel 6.3.1 sub b. in, indien de bij het verlenen van deze ontheffing bestaande noodzaak vanuit het oogpunt

van mantelzorg niet meer aanwezig is.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Praktijkruimte

Het gebruik van een praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep is toegestaan mits:

a. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;
b. de daarvoor te benutten ruimte in het hoofgebouw maximaal 1/3 van het gebruiksoppervlak van het hoofdgebouw, of maximaal 36 m² van de bijgebouwen beslaat;
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 betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten 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;
f. het niet plaatsvindt ter plaatse van de functieaanduiding 'bijgebouw'.

6.4.2 Specifiek gebruiksverbod

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 6.1, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen als zelfstandige woning;
b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als afhankelijke woonruimte.
c. het gebruiken van het bijgebouw ter plaatse van de functieaanduiding 'bijgebouw' anders dan voor privé-doeleinden door de bewoners woonachtig in de woning welke is aangeduid met de figuur 'relatie';
d. het gebruiken van het bijgebouw ter plaatse van de functieaanduiding 'bijgebouw' voor bedrijfsmatige activiteiten of vergelijkbare activiteiten die milieuhygienisch gezien overlast veroorzaken voor omwonenden.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Afwijkingen

Bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.4.2 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 6.2.2 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.

6.5.2 Intrekking omgevingsvergunning

Bevoegd gezag kunnen de omgevingsvergunning, verleend op grond van artikel 6.5.1, intrekken, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning zoals bedoeld in 6.5.1 bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde-Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, tevens medebestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

a. gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd;
b. het oprichten of uitbreiden van gebouwen met een oppervlakte van maximaal 2.500 m²;
c. gebouwen voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd, dieper dan 0,40 meter ten opzichte van het maaiveld.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met uitzondering van:

a. bouwwerken geen gebouwen zijnde ter vervanging van bestaande bouwwerken geen gebouwen zijnde, waarbij de bestaande oppervlakte niet wordt vergroot of veranderd;
b. bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,40 meter ten opzichte van het maaiveld.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 voor het bouwen van bouwwerken, indien en voorzover:

a. op basis van een ingesteld archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat ter plaatse waar gebouwd gaat worden geen waarden als in deze (dubbel) bestemming aangegeven aanwezig zijn;
b. in voldoende mate is gegarandeerd dat de middels archeologisch onderzoek vastgestelde waarden worden veiliggesteld door technische maatregelen of een archeologische opgraving.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6. Wet ruimtelijke ordening wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' van van de planverbeelding verwijderd wordt, indien:

a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in

bescherming van deze waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

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

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

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 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop

Op de aangewezen gronden binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' mag uitsluitend worden gebouwd met dien verstande dat de functie van de molen als werktuig wordt beschermd.

11.1.1 Bouwregels

Op de gronden binnen de gebiedsaanuiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' mag alleen ten dienste van de bestemming worden gebouwd indien rekening gehouden wordt met de volgende bouwhoogten:

afstand tot de molen	**maximale bouwhoogte**
0-100 meter	6 meter
100-150 meter	7 meter
150-200 meter	8 meter
200-250 meter	9 meter
250-300 meter	10 meter
300-350 meter	11 meter
350-400 meter	12 meter

Deze bouwhoogten zijn niet van toepassing indien de bestaande bouwhoogten ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan reeds hoger waren.

11.1.2 Ontheffing van de bouwregels

Bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.1.1 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde hoger dan de genoemde bouwhoogten indien en voorzover de functie van de molen als werktuig niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 12 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 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. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoeringen met maximaal 10%.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen

Bevoegd gezag kan de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen 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.

13.2 Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een andere situering/begrenzing

Beveogd gezag kan 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 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 gestelde onder a. 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.

14.2 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 onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

d. het 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Achter de Molen 9, binnenterrein'.

Bijlagen bij regels

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten 5

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-2008		Omschrijving	afstand (meters)	cat.	B	D
01		LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TBV DE LANDBOUW				
016	3/4	plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven	30	2		
14		VERVAARDIGEN VAN KLEDING;BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT				
141		vervaardiging van kleding en - toebehoren (excl. van leer)	30	2		
58		UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA				
18129		kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	30	2	B	
1814	A	grafische afwerking (kantoren)	10	1		
1814	B	binderijen	30	2		
1813		grafische reproductie en zetten	30	2	B	
1814		overige grafische activiteiten	30	2	B	D
182		reproductiebedrijven opgenomen media	10	1		
26/32/33		VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN				
26/32/33	A	fabrieken voor medische/optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	2		
31		VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.				
9524	2	meubelstoffeerderij b.o. < 200 vierkante m	10	1		
321		fabricage van munten, sieraden e.d.	30	2	B	
322		muziekinstrumentenfabrieken	30	2		
41/42/43		BOUWNIJVERHEID				
41/42/43	3	aannemerwbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 vierkante m	30	2	B	
45/47		HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS				
45204	B	autobeklederij	10	1		
47		DETAILHANDEL EN REPARATIE TBV PARTICULIEREN				
952		reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	1		
55		LOGIES, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING				
562		cateringbedrijven	30	2		
49		VERVOER OVER LAND				
		taxibedrijven	30	2		

SBI-2008		Omschrijving	afstand (meters)	cat.	B	D
52		DIENSTVERLENING TBV VERVOER				
52109	B	opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	30	2		
53		POST- EN TELECOMMUNICATIE				
531/532		post- en koeriersbedrijven	30	2		
61	A	telecommunicatiebedrijven	10	1		
62		COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIE-TECHNOLOGIE				
62	A	computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	10	1		
	B	datacentra	30	2		
72		SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK				
721		natuurwetenschappelijk speur- en ontwik-kelingswerk	30	2		
722		maatschappij en geesteswetenschappelijk onderzoek	10	1		
63/69-71 73/74/77 78/80-82		OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING				
74203		foto- en filmontwikkelcentrales	30	2	B	

cat. : milieucategorie zoals bedoeld in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering editie 2009
B : speciale aandacht voor mogelijke bodemverontreiniging
D : diversiteit aan activiteiten; speciale aandacht bij vergunningverlening