

Bestemmingsplan 'Triangeldreef 21, het Carillon'

Gemeente Etten-Leur



Status: Vastgesteld

Nummer: NL.IMRO.0777.0132TRIANGELDR21

Versie: 3001

Bestemmingsplan 'Triangeldreef 21, het Carillon'

Gemeente Etten-Leur

Toelichting

Regels

Planverbeelding

Schaal 1:1000

Datum vaststelling

Projectgegevens

NL.IMRO.0777.0132TRIANGELDR21-3001

Inhoud

Toelichting	7
Hoofdstuk 1 Inleiding	8
1.1 Aanleiding.....	8
1.2 Plangebied	8
1.3 Geldende bestemmingsplannen	9
1.4 Opzet van de toelichting	9
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie en nieuwe ontwikkelingen.....	10
2.1 Bestaande situatie	10
2.2 Nieuwe ontwikkeling.....	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid.....	12
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	14
3.4 Conclusie	15
Hoofdstuk 4 Milieu en duurzaamheid.....	16
4.1 Archeologie.....	16
4.2 Bodem	16
4.3 Waterhuishoudkundige aspecten	17
4.4 Flora en fauna.....	18
4.5 Milieuzonering.....	19
4.6 Geluidhinder	19
4.7 Luchtkwaliteit	20
4.8 Externe veiligheid	20
4.9 Besluit milieueffectrapportage.....	21
4.10 Conclusie	21
Hoofdstuk 5 Beschrijving van het plan	22
5.1 Planvorm	22
5.2 Toelichting op de bestemmingen.....	22
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	24
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke toetsing en overleg.....	25
7.1 Maatschappelijke toetsing	25
7.2 Overleg	25
Hoofdstuk 8 Overzicht van wijzigingen	25

Bijlage bij de toelichting	27
Bijlage 1: Beleidsregels aan huis gebonden beroepen en bedrijven.....	28
Planregels	37
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	38
Artikel 1 Begrippen.....	38
Artikel 2 Wijze van meten	43
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.....	44
Artikel 3 Groen	44
Artikel 4 Tuin	45
Artikel 5 Verkeer - Verblijf.....	46
Artikel 6 Wonen - Aaneengesloten	47
Artikel 7 Wonen - Patio	50
Hoofdstuk 3 Algemene regels	52
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel.....	52
Artikel 9 Algemene bouwregels	52
Artikel 10 Algemene gebruiksregels.....	52
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	52
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	53
Artikel 12 Overgangsrecht.....	53
Artikel 13 Slotregel	53

Toelichting

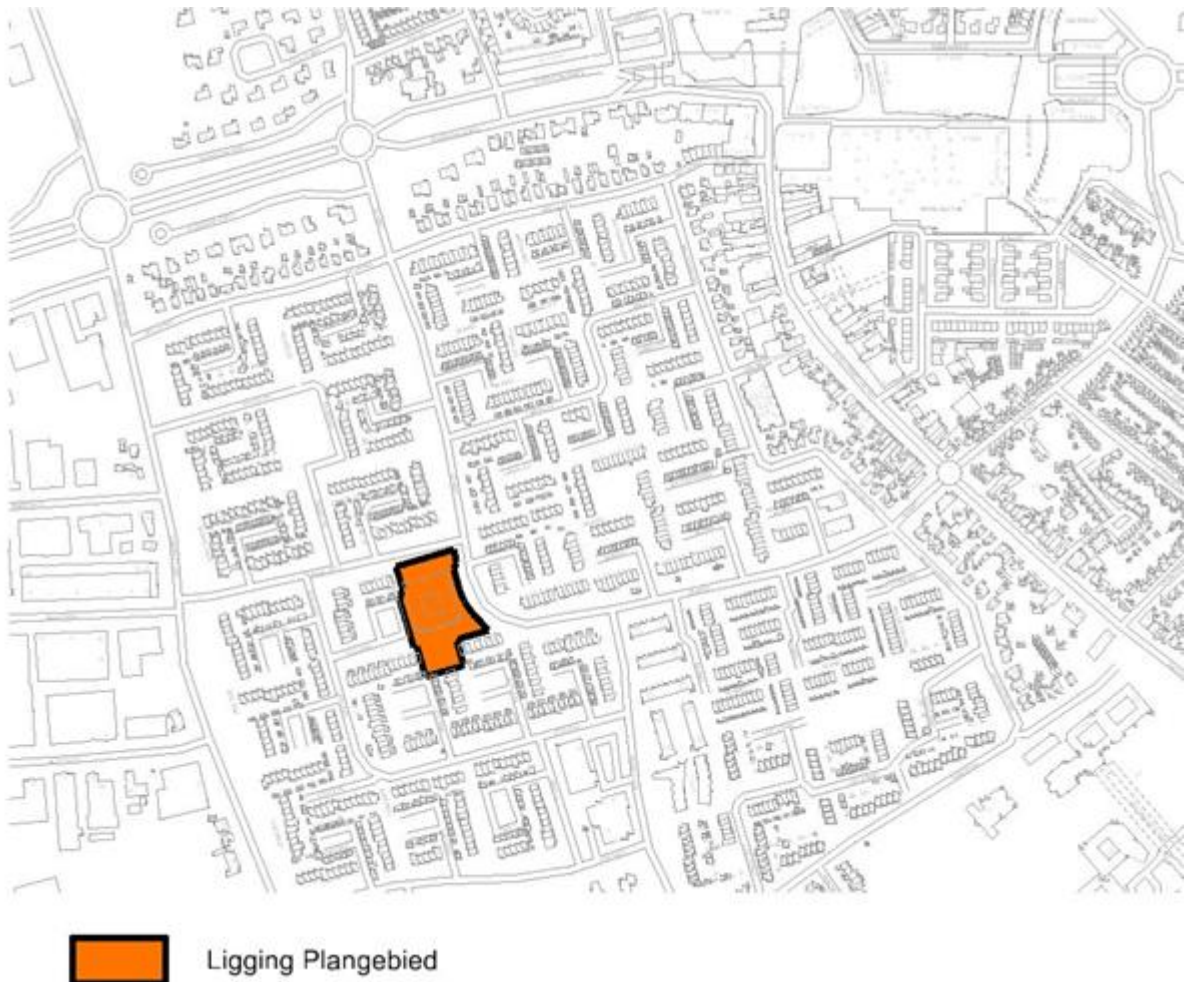
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De basisschool het Carillon is verhuisd naar de brede school Sonate in de wijk Grauwe Polder. De vrijkomende locatie is aangeboden voor de realisering van een CPO-project (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Bij een CPO-project zijn de toekomstige bewoners zelf projectontwikkelaar. Dit heeft geleid tot een verkaveling bestaande uit 11 patio-woningen, 6 rijenwoningen en openbaar gebied bestaande uit groen, een toegangsweg en parkeerplaatsen. Deze herontwikkeling past niet in het geldend bestemmingsplan 'Grauwe Polder'. Het bestemmingsplan moet hiervoor gewijzigd worden. Dit heeft geleid tot het bestemmingsplan 'Triangel-dreef 21, het Carillon'.

1.2 Plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de straten Triangel-dreef, Beiaard en Vedelring. Hieronder is de ligging van het plangebied weergegeven.



1.3 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Grauwe Polder'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 7 december 2010 en op 4 februari 2011 in werking getreden en onherroepelijk geworden.

1.4 Opzet van de toelichting

In deze toelichting worden de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan 'Triangeldreef 21, het Carillon' weergegeven. De bestaande situatie en de mogelijke herontwikkeling worden beschreven in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de actuele en relevante beleidskaders, doelstellingen en wet- en regelgeving van het rijk, de provincie en de gemeente. Diverse mogelijke randvoorwaarden zoals bijvoorbeeld archeologie, geluidhinder, bodemverontreiniging en water, komen aan bod in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op het juridische deel van het bestemmingsplan, de planregels en planverbeelding. Hoofdstukken 6 en 7 hebben betrekking op de economische uitvoerbaarheid respectievelijk de maatschappelijke toetsing en het overleg zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. In de fase van vaststelling van het bestemmingsplan wordt hoofdstuk 8 ingevuld.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie en nieuwe ontwikkelingen

Voor het formuleren van beleid en het opstellen van het bestemmingsplan is het van belang dat de bestaande situatie goed in beeld wordt gebracht. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk aandacht besteed aan de nieuwe ontwikkeling in het plangebied

2.1 Bestaande situatie

Op de locatie Triangeldreef 21 was de basisschool 'het Carillon' gevestigd. Deze maakt nu onderdeel uit van de brede school Sonate. Aan de zuidzijde tussen Vedelring 152 en Beiaard 391 zijn onbebouwde gronden aanwezig die nu zijn ingericht als openbare speelgelegenheid. De aangrenzende woningen bestaan uit drie bouwlagen namelijk 2 volledige bouwlagen en een kap.

2.2 Nieuwe ontwikkeling

De herontwikkeling heeft betrekking op het perceel Triangeldreef 21 en het aan de zuidzijde grenzende openbaar gebied. De herontwikkeling voorziet in de bouw van patiowoningen, rijenwoningen (starters), een toegangsweg, parkeerplaatsen en groen. Een deel van het groen wordt ingericht als speelgelegenheid. De rijenwoningen bestaan uit drie bouwlagen. De patiowoningen bestaan uit 1 bouwlaag en eventueel een kleinere tweede bouwlaag. Er zijn maximaal 20 woningen toegestaan. Dit zijn 6 rijenwoningen en 14 patiowoningen. In de verkaveling wordt nu uitgegaan van 11 patiowoningen. Mogelijk dat de grootste patiowoningen verkleind worden. De woningen passen qua omvang in de bestaande omgeving.

Voor de parkeernorm wordt uitgegaan van 1,6 parkeerplaats/rijenwoning en 1,8 parkeerplaats bij de patiowoningen. Parkeergelegenheid op eigen terrein niet zijnde een garage, wordt aangemerkt als 0,8 parkeerplaats. Dit zijn de parkeernormen die in de gemeente Etten-Leur bij nieuwe ontwikkelingen worden toegepast. Bij elke patiowoning wordt 1 parkeerplaats op eigen terrein aangelegd. Het openbaar gebied (planverbeelding: bestemming 'Verkeer-Verblijf') heeft de ruimte om voldoende parkeerplaatsen aan te leggen om te voldoen aan de parkeernorm. De definitieve situering van de parkeerplaatsen wordt bepaald in overleg met de toekomstige bewoners. Op de volgende pagina staat een tekening van de nieuwe ontwikkeling.



verkaveling (indicatief)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsdoelstellingen van rijk, provincie en gemeente die van belang zijn voor het bestemmingsplan 'Triangeldreef 21, het Carillon'.

3.1 Rijksbeleid

Wet ruimtelijke ordening

Een van de uitgangspunten van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een centrale rol voor actuele bestemmingsplannen voor het hele grondgebied van een gemeente. In de Wro is de plicht voor de gemeente opgenomen om eens in de tien jaar de bestemmingsplannen vast te stellen.

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

Het bestemmingsplan 'Triangeldreef 21, het Carillon' is opgesteld conform de Wro. Dit betekent dat de planverbeelding en de planregels zijn opgesteld volgens de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. Daarnaast wordt er voldaan aan de verplichting om een digitaal gecodeerd plan aan te leveren conform het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO 2012).

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' vastgesteld. De SVIR vormt de nieuwe rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Eerdere afspraken over verstedelijking zoals binnenstedelijke bouwen laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Daarbij is het uitgangspunt dat toenemende ruimtebehoefte in beginsel wordt opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op deze manier kan verder ruimtebeslag elders zo veel mogelijk worden voorkomen.

Ten aanzien van de 'ladder' voor duurzame verstedelijking is het volgende overwogen. Het bestemmingsplan 'Triangeldreef 21, het Carillon' voorziet in maximaal 14 patiowoningen en 6 rijenwoningen. Op basis van het woningmarktonderzoek van november 2014 blijkt dat aan dergelijke woningen behoefte is. Dit wordt nog ondersteund door het feit dat deze ontwikkeling tot stand is gekomen in de vorm van een CPO-project. Er is hier sprake van een binnenstedelijke locatie. Het aantal woningen past in de op regionaal niveau gemaakte afspraken.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 provincie Noord-Brabant

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 7 februari 2014 vastgesteld. De Structuurvisie geeft de

samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. Daarnaast houdt de Structuurvisie ruimtelijke ordening rekening met provinciaal beleid op economisch, sociaal-cultureel en ecologisch vlak. De provincie geeft in de Structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarnaast zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. Duurzaam en zorgvuldig omgaan met de schaarse ruimte staat daarbij centraal. Het plangebied 'Triangelndreef 21, het Carillon' is op de visiekaart behorende bij de Structuurvisie aangewezen als 'stedelijk concentratiegebied'.



Verordening Ruimte 2014 Noord-Brabant

De Verordening Ruimte 2014 is door Provinciale Staten op 10 juli 2015 vastgesteld en op 15 juli 2015 in werking getreden. De Verordening Ruimte is een uitvoeringsinstrument voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De onderwerpen die in de Verordening Ruimte staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik moeten toepassen.

Hiermee wordt beoogd de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag op het buitengebied af te remmen. Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Dit betekent dat de realisering van woningbouw, bedrijventerreinen, overige stedelijke voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden

(bestaand stedelijk gebied van de grotere kernen). Nieuw ruimtebeslag buiten deze gebieden kan slechts als inbreiding of herstructurering in bestaand stedelijk gebied niet tot de mogelijkheden behoren. In de Verordening Ruimte wordt aandacht gevraagd voor de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking zoals deze is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Daarnaast zijn in relatie tot het principe 'meer aandacht voor de onderste lagen' ook water en archeologie van belang. In hoofdstuk 4 wordt aan deze aspecten aandacht besteed.

Regionale afspraken woningbouw

De gemeente Etten-Leur heeft met de regiogemeenten van West-Brabant en de provincie Noord-Brabant afspraken gemaakt over het aantal te bouwen woningen. Op grond van deze afspraken mogen in de periode 2016 tot en met 2025 in de gemeente Etten-Leur 1375 nieuwe woningen netto worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Het bestemmingsplan 'Triangeldeef 21, het Carillon' voorziet in de bouw van maximaal 20 woningen. Dit aantal past in de gemaakte afspraken.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Plus, Etten-Leur in Bloei 2020

Op 23 mei 2005 heeft de gemeenteraad de StructuurvisiePlus vastgesteld. In de visie is voor de woningbouw bepaald dat een deel binnenstedelijk moet worden gerealiseerd, door het benutten van binnenstedelijke bouwlocaties. Een meerlaags grondgebruik moet voor zover stedenbouwkundig verantwoord worden bevorderd.

Woningmarktonderzoeken

In 2014 is in opdracht van de gemeente Etten-Leur en de Woonstichting Etten-Leur een woningmarktonderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn opgenomen in het rapport woningmarkt-onderzoek Etten-Leur 2014 van 21 november 2014 (Atrivé; nr. 1400251). Eén van de aanbevelingen is om door collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) betaalbare woningen te realiseren.

Beleidsnotitie "Huisvesting mantelzorg gemeente Etten-Leur"

Op 14 juli 2009 heeft de gemeenteraad de beleidsnotitie 'huisvesting mantelzorg gemeente Etten-Leur' vastgesteld. Deze notitie is bedoeld om ruimtelijke mogelijkheden te bieden om huisvesting voor mantelzorg bij woningen mogelijk te maken. Naast huisvesting in permanente aan-, uit- of bijgebouwen biedt de notitie ook de mogelijkheid tot het plaatsen van een tijdelijke woonunit. Aan deze afwijking hangt de voorwaarde dat indien de mantelzorg ten einde is een en ander weer terug gebracht moet worden conform het bestemmingsplan. In deze notitie zijn voorbeeldregelingen opgenomen. Deze regelingen zijn verwerkt in dit bestemmingsplan.

Beleidsregel aan huis gebonden beroepen en bedrijven

Bestemmingsplannen kennen al een (ruime) regeling voor aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven. Uit de praktijk blijkt dat er soms onduidelijkheid bestaat over welke beroepen of bedrijven nu rechtstreeks toestaan zijn. Om discussies te voorkomen, hebben burgemeester en wethouders op 16 maart 2010 de beleidsregel 'aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven' vastgesteld. Deze beleidsregel is op 22 maart 2010 in werking getreden. Deze beleidsregel is integraal als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Milieuvisie 2010-2020

De Milieuvisie is op 13 juli 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze visie formuleert onder meer een aantal ambities, doelstellingen en uitgangspunten met betrekking tot milieu en duurzame ontwikkeling. Eén daarvan is de integratie van milieubeleid met ruimtelijk beleid.

Welstand

Op 24 mei 2010 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota 2010 vastgesteld. Voor het plangebied 'Triangeldreef 21, het Carillon' zijn de welstandscriteria voor 'op zich zelf staande bebouwing' van toepassing. Deze zijn niet bedoeld voor de ontwikkeling van nieuwe woningen. Gelet op de beperkte omvang van het plangebied en het karakter van een CPO-project (initiatief bij particulieren) zijn er geen nieuwe welstandscriteria opgesteld. De bouwplannen worden getoetst aan het algemene criterium 'redelijke eisen van welstand'.

3.4 Conclusie

Het bestemmingsplan 'Troubadour 21, het Carillon' is opgesteld conform de landelijke standaarden voor digitaal raadpleegbare bestemmingsplannen. Er kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan past binnen het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Milieu en duurzaamheid

In dit hoofdstuk komen de onderwerpen met betrekking tot de kwaliteit van de leefomgeving aan de orde die van belang zijn voor het plangebied 'Triangeldreef 21, het Carillon'.

4.1 Archeologie

Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde Verdrag van Malta tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit te laten plaatsvinden wordt naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald. Archeologie wordt een vast onderdeel van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed en de consequenties voor het archeologisch bodemarchief worden nagegaan. Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht geworden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De eigen rol van de overheden is daarmee officieel. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen.

Op 11 oktober 2010 heeft de gemeenteraad een actualisatie van het archeologiebeleid, de archeologische beleidskaart en de erfgoedverordening vastgesteld. De beleidskaart is gebaseerd op de laatste archeologische stand van zaken en de actuele inzichten over dit onderwerp. De beleidskaart is leidend voor lokale projecten.

Op basis van de archeologische beleidskaart heeft het plangebied 'Triangeldreef 21, het Carillon' de aanduidingen 'archeologische verwachting, hoog', 'archeologische verwachting, laag' met de toevoeging 'bebouwde kom'. Er is archeologisch onderzoek nodig bij bodemingrepen dieper dan 40 cm en een oppervlakte van meer dan 1000 m². Met het oog hierop is er een bureauonderzoek met een verkennend booronderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn verwoord in het rapport 'bureau'-onderzoek en inventariserend veldonderzoek d.m.v. boringen Triangeldreef 21 te Etten-Leur' (Antea Group, Archeologie 2018/79). Uit het archeologisch onderzoek is gebleken dat een vervolgonderzoek nodig. Dit vervolgonderzoek betreft archeologische begeleiding bij sloop onder maaiveld en een proefsleuvenonderzoek voor het hele plangebied. Deze vervolgonderzoeken zijn uitgevoerd. De resultaten zijn verwoord in het rapport 'inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven Triangeldreef 21 te Etten-Leur (Antea Group, Archeologie 2019/29). Uit de vervolgonderzoeken is gebleken dat er geen aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van (potentieel behoudenswaardige) archeologische vindplaatsen. Het gebied kan vrijgegeven worden voor graaf- en bouwwerkzaamheden.

4.2 Bodem

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij nieuwbouwplannen. Wettelijk is bepaald dat een vergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein dat er schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Indien een bodemonderzoek uitwijst dat er in de bodem wezenlijke verontreinigingen aanwezig zijn, dienen deze gesaneerd te worden voordat het gebied daadwerkelijk in ontwikkeling kan worden genomen. Voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan is het dus van belang om inzicht te hebben in de bodemkwaliteit van het plangebied.

Daarom is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door het onderzoeksbureau Moerdijk Bodemsanering B.V. De resultaten zijn verwoord in het rapport van 27 maart 2019 (nr. 262.44.191.r1). Uit het onderzoek blijkt dat de bodem milieuhygiënisch geschikt is voor woningbouw. Daarom is een nader onderzoek niet nodig.

4.3 Waterhuishoudkundige aspecten

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer – waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen, zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021. Dit plan is tot stand gekomen in overleg met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan. Ook heeft het waterschap een eigen verordening; de Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die gevolgen hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die effect hebben op het watersysteem dient rekening gehouden te worden met de belangen van het waterbeheer. Het waterschap 'Brabantse Delta' voert hiertoe de zogenaamde watertoets uit. De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Het waterschap 'Brabantse Delta' hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie.

Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van het verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'Hydrologische uitgangspunten bij Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen, 2015'. Het lozen van hemelwater op oppervlaktewater, door toename van verhard oppervlak, is in beginsel watervergunningplichtig op basis van de Keur. Bij het voldoen aan de criteria van de Algemene regels, wordt vrijstelling verleend van de vergunningplicht. Dit houdt onder andere in dat bij een toename van verhard oppervlak tot maximaal 2000 m² vrijstelling wordt verleend van de vergunningplicht voor het afvoeren van hemelwater naar oppervlaktewater.

In de bestaande situatie is in het plangebied 'Triangeldreef 21, het Carillon' de voormalige basisschool en speelgelegenheid aanwezig. Het plangebied is nagenoeg volledig verharding. In de nieuwe situatie waarin sprake is van woningbouw met bijbehorend openbaar gebied waaronder groen is er geen sprake van een toename van verharding. Met andere woorden er is geen sprake van toename van openbaar gebied met meer dan 2000 m². Op grond van het beleid van het waterschap

behoeven er dan geen extra voorzieningen aangelegd te worden. In de directe omgeving van de bouwlocatie ligt een gemengd rioleringsstelsel. Met het oog op een eventuele wijziging in het hoofdrioleringsstelsel moet de riolering van de nieuwe woningen in de vorm van een gescheiden stelsel worden aangeleverd. Daarnaast wordt nagegaan of er reële mogelijkheden zijn om het afstromend hemelwater (gedeeltelijk) te infiltreren of te bergen op locatie.

Conform het beleid van het waterschap wordt bij de ontwikkelende partij aandacht gevraagd voor het gebruik van milieuvriendelijke materialen en het achterwege laten van uitlopende materialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Dit kan echter niet afgedwongen worden. De toe te passen bouwmaterialen moeten namelijk getoetst worden aan het Bouwbesluit. Dit is een landelijke regeling. De wetgever biedt geen mogelijkheden om vanwege de mogelijke uitloging van materialen, aanvullende eisen te stellen ter bescherming van bijvoorbeeld het milieu.

Op 10 december 2018 heeft het waterschap 'Brabantse Delta' een positief advies uitgebracht.

4.4 Flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Op grond van deze wet zijn de Natura 2000-gebieden beschermd. Daarnaast regelt de Wet natuurbescherming ook de bescherming van planten- en diersoorten. In deze wet zijn de EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn). Nationaal beschermde soorten vallen ook onder deze wet. De doelstelling is de bescherming en behoud van in het wild levende planten en dieren. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten zonder ontheffing verboden zijn.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen vooraf de effecten op Natura 2000-gebieden beoordeeld te worden. Ook dient vooraf onderzocht te worden of en welke beschermde dier- en plantensoorten voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Natura 2000-gebieden

In deze situatie zijn de dichtsbijzijnde gebieden het Hollands Diep en het Ulvenhoutse bos. Bij woningbouw in het plangebied 'Triangeldeef 21, het Carillon' is de uitstoot van stikstof op Natura 2000-gebieden van belang.

Het Hollands Diep is een niet voor stikstofdepositie gevoelig gebied. Daarom is het niet nodig om voor dit gebied de effecten van stikstofuitstoot in beeld te brengen. Het plangebied 'Triangeldeef 21, het Carillon' ligt op een afstand van ongeveer 11 kilometer tot het Ulvenhoutse bos. De wijze van verwarming en de isolatie van een woning zijn in deze situatie de meest bepalende factoren voor de uitstoot van stikstof. In het plangebied worden maximaal 20 woningen gebouwd. Er wordt uitgegaan van goed geïsoleerde woningen. Een gasaansluiting is niet meer aan de orde. Daarom zal er geen sprake meer zijn van stikstofuitstoot. Mede gelet op de afstand is de depositie op het Ulvenhoutse bos zondermeer nihil. Met andere woorden de ontwikkeling van het plangebied 'Triangeldeef 21, het Carillon' kan geen significante gevolgen hebben voor het Ulvenhoutse bos.

Soortenbescherming

In de periode juni tot en met september 2018 heeft Ecodat (ecologisch adviesbureau) een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten. De resultaten zijn verwoord in het rapport van 14 september 2018 (rapportnummer 130103-18-03). Samengevat is geconcludeerd dat in het projectgebied alleen foeragerende vleermuizen zijn aangetroffen. Met de ontwikkeling van het plangebied worden de foerageermogelijkheden niet of nauwelijks aangetast. Daarom zijn er geen negatieve effecten te verwachten voor vleermuizen. De aanwezigheid van andere flora of fauna of sporen hiervan, is niet geconstateerd.

Geconcludeerd kan worden dat er op grond van de Wet natuurbescherming geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan 'Triangeldreef 21, het Carillon'.

4.5 Milieuzonering

Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient er een goede ruimtelijke scheiding te zijn tussen milieugevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningbouw) en milieubelastende activiteiten. Uitgangspunt daarbij is dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Afstemming van bestaande en nieuwe functies dient te gebeuren door voldoende afstand in acht te houden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de VNG-uitgave: Bedrijven en milieuzonering 2009. Hierin wordt een handreiking gegeven voor een goede ruimtelijke scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen. Er worden richtafstanden gegeven voor de aan te houden afstanden tussen dergelijke bestemmingen.

In de directe omgeving van het plangebied 'Triangeldreef 21, het Carillon', worden geen milieubelastende activiteiten uitgeoefend. Daarom is milieuzonering niet aan de orde.

4.6 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Op grond van artikel 74 Wet geluidhinder zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 kilometer per uur geldt en woonerven. Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen waaronder woningen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB. Er kan ontheffing verleend worden (hogere waarde vaststellen) tot maximaal 63 dB. Op grond van het Bouwbesluit dient er een binnenwaarde van 33 dB gegarandeerd aanwezig te zijn.

In de directe omgeving (geluidzone 200 meter) van het plangebied 'Triangeldreef 21, het Carillon' ligt een 50-km weg namelijk de Beiaard. Er is een akoestisch onderzoek opgesteld naar de geluidsbelasting vanwege deze weg op de nieuwe woningen in het plangebied. De resultaten zijn verwoord in het rapport 'akoestisch onderzoek Triangeldreef 21 te Etten-Leur' (omgevingsdienst Midden- en West-Brabant; zaaknummer 18010128). Uit dit onderzoek blijkt dat bij 5 patiowoningen (achterzijde) de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximale gevelbelasting vanwege de weg Beiaard bedraagt 53 dB. Het is niet mogelijk om verdergaande maatregelen te treffen om de geluidsbelasting te verlagen tot voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er ligt immers al een stille deklag op de Beiaard.

Op 2 december 2008 hebben burgemeester en wethouders de beleidsregels hogere waarden Wet geluidhinder vastgesteld. Hierin is reeds geconcludeerd dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt in het stedelijk gebied een geluidsscherp niet aanvaardbaar is. Daarom behoeft in deze situatie deze mogelijkheid niet meer onderzocht te worden. Er kan geconcludeerd worden dat in alle redelijkheid niet bij alle woningen in het plangebied 'Triangeldreef 21, het Carillon' voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Daarom moet aan de hand van de beleidsregels beoordeeld worden of burgemeester en wethouders hogere waarden kunnen vaststellen. Met de bouw van de woningen op het perceel Triangeldreef 21 wordt een open locatie tussen aanwezige woningen (bebouwing) opgevuld. Er wordt dus voldaan aan één van de ontheffingscriteria. Een gevelbelasting van 53 dB is in een stedelijke omgeving niet ongebruikelijk. Daarnaast hebben de bedoelde patiowoningen geluidluwe gevels waaraan tenminste één verblijfsruimte is gelegen en een geluidluwe buitenruimte. De geluidsisolatie van de gevels dient zodanig te zijn dat een binnenwaarde van 33 dB gegarandeerd aanwezig is. Een dergelijke isolatie behoort zondermeer tot de

mogelijkheden. Daarom kunnen burgemeester en wethouders hogere waarden vaststellen tot maximaal 53 dB vanwege wegverkeerslawaai Beiaard. Op 2 april 2019 hebben zij hiertoe besloten.

In de directe omgeving van het plangebied ligt ook de weg Triangeldreef. Dit is een 30 km-weg. Op grond van de Wet geluidhinder is voor deze weg geen onderzoeksplicht naar de akoestische gevolgen vanwege wegverkeerslawaai. Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het echter wel gewenst om een onderzoek in te stellen naar de gevolgen vanwege het wegverkeerslawaai. Daarom is deze weg ook meegenomen in het eerder genoemde akoestisch onderzoek. Hieruit blijkt dat de gevelbelasting vanwege de weg Triangeldreef voor twee patiowoningen meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB namelijk maximaal 54 dB. Zo'n gevelbelasting is in het stedelijk gebied niet ongebruikelijk. Ook hiervoor geldt dat de patiowoningen geluidluwe gevels hebben waaraan tenminste één verblijfsruimte is gelegen en een geluidluwe buitenruimte. Een binnenwaarde van 33 dB kan gegarandeerd gerealiseerd worden. Daarom kan geconcludeerd worden dat de geluidsbelastingen vanwege de weg Triangeldreef vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar zijn.

Samengevat kan geconcludeerd worden dat de gevelbelastingen op de woningen in het plangebied 'Triangeldreef 21, het Carillon' niet ongebruikelijk zijn. Alles overwegende is een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

4.7 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn in hoofdstuk 5 (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen) bepalingen opgenomen over luchtkwaliteit. Artikel 5.16 eerste lid van de Wm bepaalt in hoofdlijnen dat het bevoegd gezag er op toeziet dat een voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een overschrijding van luchtkwaliteitsgrenswaarden zoals die zijn aangegeven in bijlage 2 van de Wm. Bijlage 2 van de Wm bevat voor diverse luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht grenswaarden en plandrempels. Bestemmingsplannen worden aan deze normen getoetst. Bronnen van luchtverontreiniging zijn enerzijds de achtergrondwaarde en anderzijds industriële bronnen en verkeer.

Artikel 5.15 eerste lid onder c van de Wet milieubeheer geeft aan dat projecten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht niet getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden. Om het de overheden gemakkelijker te maken heeft de minister in de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen; NIBM), categorieën van gevallen aangewezen waarvoor vaststaat dat deze niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Zo worden woningbouwlocaties met niet meer dan 500 woningen en één ontsluitingsweg nog als NIBM aangemerkt.

De nieuwe ontwikkelingen waarin het bestemmingsplan 'Triangeldreef 21, het Carillon' voorziet, voldoet aan deze criteria. Daarom valt dit bestemmingsplan binnen deze NIBM-regeling en behoeft er niet afzonderlijk getoetst te worden aan de luchtkwaliteitsnormen (grenswaarden).

4.8 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie als op het transport van gevaarlijke stoffen. Centraal staat de vraag hoe groot het risico is dat een individu of een groep individuen hierbij loopt. Bij het bepalen van het risico worden twee soorten risico's onderscheiden, te weten het Plaatsgebonden Risico (PR) en het Groepsrisico (GR). Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen.

Volgens de risicokaart van de provincie Noord-Brabant zijn er in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen gevestigd. Het plangebied ligt niet binnen de contour van het plaatsgebonden risico noch binnen een invloedsgebied van een dergelijk bedrijf. Ook ligt het plangebied niet in de omgeving van een transportroute van gevaarlijke stoffen.

Samengevat kan geconcludeerd worden dat er in het kader van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan 'Triangeldreef 21, het Carillon'.

4.9 Besluit milieueffectrapportage

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer) bepaalt voor een groot aantal activiteiten of een milieueffectrapportage of een vormvrije m.e.r-beoordeling moet worden gemaakt. Dit hangt onder meer af van de omvang en aard van de activiteit, de ruimtelijke context, de kwetsbaarheid van het gebied en de cumulatie met de omgeving.

Het bestemmingsplan 'Triangeldreef 21, het Carillon' maakt het mogelijk om op de voormalige locatie van de basisschool 'het Carillon' maximaal 20 woningen te bouwen. Er is hier sprake van een activiteit die genoemd is op de D-lijst van het Besluit mer. Op deze lijst is namelijk de aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject genoemd. De omvang van de nieuwe stedelijke ontwikkeling (woningbouw) blijft ruimschoots onder de drempelwaarde van 2000 woningen.

Hoewel de drempelwaarde zeker niet wordt overschreden, moet toch een vormvrije m.e.r-beoordeling worden uitgevoerd. De gemeente is de initiatiefnemer (eigenaar grond) voor deze herontwikkeling. In dit geval hoeft geen aanmeldnotitie te worden opgesteld maar moeten burgemeester en wethouders wel een beslissing nemen over de vraag of bij de voorbereiding van het ontwerp-bestemmingsplan 'Triangeldreef 21, het Carillon' een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een milieueffectrapport kan alleen worden verlangd vanwege belangrijke nadelige gevolgen die de herontwikkeling voor het milieu kan hebben. Bij de beslissing moet hierbij worden gekeken naar de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn. Bij deze criteria gaat het om de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten. Op 8 januari 2019 hebben burgemeester en wethouders beslist dat er geen nadelige gevolgen zijn voor het milieu zoals bedoeld in bijlage III van de EU-richtlijn. Zij hebben gelijktijdig besloten dat er geen milieueffectrapport gemaakt hoeft te worden.

4.10 Conclusie

De nieuwe ontwikkelingen waarin het bestemmingsplan 'Triangeldreef 21, het Carillon' voorziet waaronder de bouw van maximaal 20 woningen, passen binnen de geldende regelgeving en beleid met betrekking tot milieu en duurzaamheid. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat in het plangebied situaties voorkomen die vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar zijn.

Hoofdstuk 5 Beschrijving van het plan

5.1 Planvorm

Dit bestemmingsplan bevat het planologisch-juridisch instrumentarium voor de ontwikkeling van de locatie 'Triangeldreef 21, het Carillon'. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om op deze locatie maximaal 20 woningen te bouwen met de daarbij behorende voorzieningen zoals de toegangsweg, parkeerplaatsen en groen. De planopzet kent een beperkt aantal bestemmingen en een gedetailleerde planverbeelding. Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012.

Het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de planverbeelding met planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting. Deze heeft als zodanig geen rechtskracht. De planregels zijn opgebouwd uit inleidende regels (hoofdstuk 1), bestemmingsregels (hoofdstuk 2), algemene regels (hoofdstuk 3) en overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

5.2 Toelichting op de bestemmingen

Algemeen.

Alvorens per artikel een toelichting wordt gegeven, is het van belang om in te gaan op de regeling voor aan-huis-gebonden beroepen en de regeling om huisvesting voor mantelzorg mogelijk te maken.

Aan- huis-gebonden beroepen.

Bij de woonbestemmingen is bepaald dat het gebruik van een deel van de woning inclusief de aan- of uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen of een vrijstaande praktijkruimte voor een aan-huis-gebonden beroep onder voorwaarden niet strijdig is met de woonbestemming. Gezien de technologische en maatschappelijke ontwikkelingen zal dit gebruik in de toekomst alleen maar toenemen.

In bijlage 1 bij deze toelichting is uiteengezet welke beroepen/bedrijven passend zijn in een woonomgeving. Hiermee worden eventuele onduidelijkheden voorkomen.

Mantelzorg.

Bij de bestemming 'Wonen-Aaneengebouwd' zijn regels opgenomen om huisvesting voor mantelzorg mogelijk te maken. Dit kan rechtstreeks via inwoning of met een afwijking van de planregels voor de plaatsing van een tijdelijke woonunit of voor het geschikt maken van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte.

Inleidende regels.

Begrippen (artikel 1).

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

Wijze van meten (artikel 2).

In dit artikel wordt aangegeven hoe de in de regels gehanteerde maten gemeten moeten worden.

Bestemmingsregels.

Groen (artikel 3)

Belangrijke openbare groenelementen in het plangebied zijn bestemd voor 'Groen'. Deze groenvoorzieningen kunnen gebruikt worden voor bv. spelen of wandelen.

Tuin (artikel 4)

Deze bestemming geldt voor de voortuinen. Het deel van de voortuin dat is gelegen vóór de woning mag niet gebruikt worden voor parkeren. Een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping maakt geen onderdeel uit van de woning.

Verkeer - Verblijf (artikel 5)

De openbare ruimte behalve het structureel groen, is bestemd voor 'Verkeer - Verblijf'. Deze gronden zijn bedoeld voor wegen, groen, in/uitritten, parkeervoorzieningen en fiets- en voetpaden.

Wonen - Aaneengesloten (artikel 6).

Deze bestemming maakt het mogelijk rijenwoningen te bouwen. Op de planverbeelding is door middel van een bouwvlak de plaats van het hoofdgebouw geregeld. Binnen het bouwvlak mogen ook aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gebouwd worden. Tevens bevat de planverbeelding een aanduiding over de maximale toegestane bouwhoogte. De gronden buiten het bouwvlak mogen aangewend worden voor de realisering van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Hiervoor zijn maatvoeringseisen opgenomen in de planregels. Er zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor de realisering van een praktijkruimte en/of het bieden van mantelzorg in een tijdelijke woonunit of vrijstaand bijgebouw. De voorwaarden waaronder gebruik gemaakt kan worden van deze afwijkingsmogelijkheden zijn in de planregels opgenomen.

Wonen-Patio (artikel 7)

Deze bestemming maakt het mogelijk om patiowoningen te bouwen. Dit zijn woningen met een volledig woonprogramma op de begane grond. Er is een beperkte tweede bouwlaag mogelijk. Voor de bouw van bijgebouwen en overkappingen zijn maatvoeringseisen opgenomen in de planregels. Er dient altijd een patio (binnenplaats/tuin) aanwezig te blijven met een minimale oppervlakte van 12 m². De planverbeelding bevat aanduidingen over de maximale bouwhoogten.

Algemene regels.

Anti-dubbeltelregel (artikel 8)

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

Algemene bouwregels (artikel 9)

In dit artikel zijn regels opgenomen voor ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels (artikel 10)

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

Algemene afwijkingsregels (artikel 11)

In dit artikel is de mogelijkheid opgenomen om in geringe mate af te wijken van de maatvoeringen en bestemmings- en/of bouwgrenzen.

Overgangs- en slotregels.

Overgangsrecht (artikel 12)

Het is een wettelijke verplichting om dit artikel in het bestemmingsplan op te nemen. In lid 1 zijn de overgangsregels ten aanzien van het bouwen opgenomen. Bouwwerken, die op het moment dat het plan inwerking is getreden, bestaan of (kunnen) worden gebouwd op grond van een verleende omgevingsvergunning en die afwijken van het bestemmingsplan mogen gedeeltelijk worden veranderd of vernieuwd mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Is het bouwwerk verloren gegaan door een calamiteit dan mag het bouwwerk volledig worden vernieuwd of veranderd mits de aanvraag om omgevingsvergunning binnen 2 jaar na de calamiteit wordt ingediend.

Lid 2 betreft het overgangsrecht voor het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het moment dat dit plan inwerking is getreden. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot. Het overgangsrecht geldt niet voor bouwwerken die zonder omgevingsvergunning zijn gebouwd in strijd met het toen geldend plan en voor illegaal gebruik van bouwwerken en gronden.

Slotregel (artikel 13)

Deze regel verwijst naar de naam van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente Etten-Leur is eigenaar van het plangebied 'Triangelndreef 21, het Carillon'. De gemeentelijke kosten verbonden aan de opstelling van het bestemmingsplan worden verrekend in de verkoopprijs. Dit geldt ook voor de kosten van bouw- en woonrijp maken van het plangebied. De kosten verbonden aan de bouw van de woningen komen voor rekening van de toekomstige eigenaren. Uit het CPO-project blijkt dat er voldoende vraag is naar de geplande woningen. Daarom kan geconcludeerd worden dat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan gegarandeerd is.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke toetsing en overleg

7.1 Maatschappelijke toetsing

Op 25 oktober 2018 is er een informatieavond gehouden voor omwonenden. Tijdens deze avond zijn de plannen gepresenteerd. De gestelde vragen zijn beantwoord. Deze hebben niet geleid tot aanpassing van de bouwplannen.

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Triangeldreef 21, het Carillon' heeft gedurende de periode 6 december 2018 tot en met 16 januari 2019 voor inspraak ter inzage gelegen met de mogelijkheid om een mondelinge of schriftelijke zienswijze in te dienen bij burgemeester en wethouders. De VAC Etten-Leur heeft in haar brief van 15 januari 2019 medegedeeld geen op- of aanmerkingen te hebben over het voorontwerp bestemmingsplan. Daarbij gaat zij ervan uit dat er in de definitieve situatie voldaan wordt aan de parkeernorm. In paragraaf 2.2 is verwoord dat hieraan wordt voldaan. Er zijn geen andere reacties ingediend.

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Triangeldreef 21, het Carillon' heeft gedurende de periode 31 januari 2019 tot en met 13 maart 2019 ter inzage gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

7.2 Overleg

In het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg ex. artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn de volgende instanties op 3 december 2018 digitaal geïnformeerd over het voorontwerp bestemmingsplan 'Triangeldreef 21, het Carillon'

- Provincie Noord-Brabant.
- Waterschap Brabantse Delta.

De betreffende instanties zijn tot en met 16 januari 2019 in de gelegenheid gesteld een reactie in te dienen. Op 3 december 2018 heeft de provincie medegedeeld geen opmerkingen te hebben over het voorontwerp bestemmingsplan 'Triangeldreef 21, het Carillon'. Het waterschap heeft op 10 december 2018 een positief wateradvies uitgebracht. De resultaten van het vooroverleg zijn als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

Hoofdstuk 8 Overzicht van wijzigingen

Er zijn bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan

Bijlage bij de toelichting

Bijlage 1: Beleidsregels aan huis gebonden beroepen en bedrijven

Aan huis gebonden beroepen en bedrijven

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

1. Rechtstreeks toegestane beroepen

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

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

- stedenbouwkundige
- strijkservice
- tandarts of tandtechnisch specialist (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- tekstverwerker
- theaterbureau
- tolk/vertaler
- uitvaartverzorger
- videobewerker

Alle bovengenoemde beroepen zijn beroepen die rechtstreeks aan huis zijn toegestaan.

(mits natuurlijk aan de overige bepalingen uit het bestemmingsplan wordt voldaan, met name de eis dat degene die het beroep uitoefent ook hoofdbewoner van de woning is). Voorgaande lijst is niet uitputtend bedoeld. Een vergelijkbaar beroep met één van de in de lijst genoemde beroepen is ook rechtstreeks toegestaan.

2. Overige beroepen en bedrijven

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

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

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

Het gaat om de volgende beroepen:

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

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

1. er vinden slechts administratie-/kantoorwerkzaamheden aan huis plaats;
2. er vindt slechts zeer beperkte opslag plaats binnen de toegestane vierkante meters
3. voor bijgebouwen (met uitzondering van de bestemmingsplanmogelijkheden voor extra 50 m² voor een praktijkruimte);
4. de hoofdwerkzaamheden vinden elders (op locatie) plaats.

Het gaat om de volgende beroepen:

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

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

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

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

is het beroep of bedrijf ook niet passend bij de woonfunctie en niet passend in een woonomgeving. De volgende beroepen/bedrijven zijn in elk geval niet passend bij de woonfunctie en niet passend in de woonomgeving:

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

Bijlage 2: resultaten vooroverleg



Inventarisatie ruimtelijke aspecten

T.b.v. aanmelden ruimtelijk plan bij provincie Noord-Brabant

Doel van het formulier

De gemeente kan met behulp van dit formulier de kennisgeving van een plan of besluit in het kader van de Wro en Wabo elektronisch toezenden aan de Provincie Noord-Brabant. Met dit formulier is beoogd de procedure rond het wettelijk vooroverleg te verkorten. Op basis van de ingevulde ruimtelijke aspecten kan in veel gevallen worden volstaan met het invullen van het formulier. In die gevallen ontvangt u via de e-mail een afschrift van de inventarisatie van de ruimtelijke aspecten in pdf-formaat en is daarmee het wettelijk vooroverleg direct afgerond.

Het is daarom van belang dat u het formulier zo volledig mogelijk invult.



Wij vragen u het ingevulde formulier (pdf) eveneens toe te voegen wanneer u het ontwerpbestemmingsplan aanbiedt.

In sommige gevallen geven de ruimtelijke aspecten ons aanleiding om het voorontwerp nader te beoordelen. In dat geval wordt u doorgeleid in het formulier en wordt u gevraagd nadere plangegevens in te vullen.

Na ontvangst van het plan door de provincie Noord-Brabant ontvangt u een ontvangstbevestiging en wordt het plan verder in procedure gebracht.

Binnen 6 weken na ontvangst van het voorontwerp ontvangt u een reactie van het Cluster Ruimte van de provincie Noord-Brabant.

Toelichting bij dit formulier

- Vragen voorzien van een *-teken zijn verplicht om in te vullen.
- Vragen voorzien van een  hebben een toelichting die verschijnt door met uw muis op de  te staan.

Proclaimer

Het invullen van het formulier maakt onderdeel uit van een wettelijke procedure. U vult het formulier in namens het college van burgemeester en wethouders. Het is daarom van belang dat u het formulier volledig en juist invult. Aan het invullen van het formulier kunnen geen rechten worden ontleend.

Vervolg

Het aanmelden van het ontwerp en vastgestelde bestemmingsplan blijft verplicht ook wanneer het vooroverleg naar aanleiding van het ingevulde formulier geen aanleiding gaf tot een inhoudelijke reactie. Bij de aanmelding van het ontwerpplan vragen wij u daarom het pdf-bestand van het eerder ingevulde formulier bij te voegen. Mocht het ontwerpplan ten opzichte van het voorontwerp zodanig zijn veranderd, vragen wij u de inventarisatie van ruimtelijke aspecten opnieuw in te vullen en mee te zenden met het ontwerp.

Voor het volledig invullen van dit formulier heeft u in ieder geval nodig:

- Gegevens van het ruimtelijk plan
- de [Verordening ruimte Noord-Brabant](#), voor zover een toelichting op de ruimtelijke aspecten gewenst is.

Vragen of contact

Heeft u nog vragen bij het invullen van het formulier of zijn er andere vragen dan kunt u contact opnemen met de provincie Noord-Brabant via

e-mail naar PlanbegeleidingRO@brabant.nl of via het telefoonnummer 073-681 24 48.

[Verder >>](#)

Kennisgeving van het plan

Wilt u een **voorontwerp** van een onderstaand type melden?

Ja

- bestemmingsplan
- wijzigingsplan
- uitwerkingsplan

- omgevingsvergunning

Wij vragen u om een actuele inventarisatie van relevante ruimtelijke aspecten.
Ga door met het invullen van de inventarisatie.

Inventarisatie belangen door gemeente

Betreft het plan een

Geen van bovenstaande

Welke onderdelen m.b.t. ligging zijn van toepassing

Bestaand stedelijk gebied en stedelijke ontwikkelingen (art. 4, 8 en 9)

[Verder >>](#)

Vragen Stedelijke Ontwikkeling

De wet schijft voor dat iedere stedelijke ontwikkeling gepaard moet gaan met een verantwoording omtrent de zogenaamde 'Ladder van duurzame verstedelijking' zoals is opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze ladder vraagt een zorgvuldige afweging over ruimtegebruik. Is er behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling? kan die behoefte dan binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd? Als dat niet kan, is de nieuwe locatie dan passend ontsloten? Uitspraken van de Raad van State laten zien dat de toepassing van de Ladder extra aandacht verdient. Een aantal elementen uit de Ladder hebben een plaats in de Verordening ruimte 2014. Daarnaast vragen wij uw specifieke aandacht voor de toepassing voor de overige elementen van de 'Ladder'. Wij verwijzen u daarom naar de handreiking 'Ladder van duurzame verstedelijking' van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu.

Welke onderdelen m.b.t. stedelijke ontwikkeling zijn van toepassing

Bestaand stedelijke gebied (art. 4)

[Verder >>](#)

Vragen Stedelijke Ontwikkeling in Bestaand stedelijk gebied (art. 4)

Bestaand stedelijk gebied

Woningen

Woningen

Nieuwbouw van woningen

Passen deze woningen binnen de in het RRO gemaakte afspraken?

Ja

[Verder >>](#)

Vragen Aanduidingen

Naast de ligging binnen een structuur kan er ter plaatse van de ontwikkeling sprake zijn van een aanduiding. Indien de ontwikkeling is gelegen binnen een aanduiding gelden aanvullende bepalingen. Voor de betreffende bepalingen verwijzen wij u naar de betreffende artikelen die in dat geval aan de orde zijn. Veelal gaat het om een verantwoording op welke wijze rekening is gehouden met de specifieke waarde of functie binnen dat gebied. In andere gevallen kan het stellen van nadere regels aan de orde zijn.

Welke aanduidingen zijn van toepassing

Geen aanduiding van toepassing

Kwaliteitsverbetering

Heeft uw gemeente in het kader van het RRO afspraken gemaakt over de kwaliteitsverbeteringen van het landschap

Kwaliteitsverbetering van het landschap is niet van toepassing

[Verder >>](#)

Plangegevens

Plannaam

Triangeldeef 21, het Carillon

Plan_IDN (conform IMRO2008)

NL.IMRO.0777.0132TRIANGELDR21

Gegevens gemeente

Deze gegevens worden gebruikt om de inventarisatie na afronding te kunnen toesturen. Daarnaast wordt een afschrift door de provincie bewaard voor monitoringsdoeleinden.

Gemeente

Gemeente

Correspondentieadres

De laatst bekende adresgegevens worden getoond zoals bekend uit aanmelding ruimtelijke plannen. Corrigeer of vul aan wanneer dit niet correct is of ontbreekt, door postcode en postbus/huisnr in te voeren. Gebruik geen punten.

Postcode

Huis- of postbusnummer*

Straatnaam

Plaats

Contactpersoon voor dit plan

Aanspreektitel

Voorletter(s)

Achternaam

E-mailadres

Controle E-mailadres

Verder >>

Samenvatting van het formulier

U heeft aangegeven dat onderstaande aspecten van toepassing zijn op het plan:

Stedelijke Ontwikkeling

- Bestaand stedelijk gebied - Woningen - Nieuwbouw van woningen - Passen deze woningen binnen de in het RRO gemaakte afspraken - Ja

Aanduidingen

Naast de ligging binnen een structuur kan er ter plaatse van de ontwikkeling sprake zijn van een aanduiding. Indien de ontwikkeling is gelegen binnen een aanduiding gelden aanvullende bepalingen. Voor de betreffende bepalingen verwijzen wij u naar de betreffende artikelen die in dat geval aan de orde zijn. Veelal gaat het om een verantwoording op welke wijze rekening is gehouden met de specifieke waarde of functie binnen dat gebied. In andere gevallen kan het stellen van nadere regels aan de orde zijn.

- Geen aanduiding van toepassing

Kwaliteitsverbetering

- Kwaliteitsverbetering van het landschap is niet van toepassing.

Wettelijk vooroverleg afgerond

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u het e-formulier ingevuld.

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Het door u ingevulde formulier over de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. U kunt het wettelijk vooroverleg dan ook als afgerond beschouwen.

Wij benadrukken hierbij dat de bepalingen in de Verordening ruimte Noord-Brabant onverkort van kracht blijven. Zo zal elke ontwikkeling binnen de groenblauwe mantel een positieve bijdrage moeten leveren aan bescherming en ontwikkeling van aanwezige waarden en zal elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied gepaard moeten gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor stedelijke ontwikkelingen, ook in bestaand stedelijk gebied zal in het plan een verantwoording moeten worden opgenomen over het toepassen van de 'ladder van duurzame verstedelijking'. Een aantal elementen uit de Ladder hebben een plaats in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Daarnaast vragen wij uw specifieke aandacht voor de toepassing voor de overige elementen van de 'Ladder'. Wij verwijzen u daarom naar de handreiking 'Ladder van duurzame verstedelijking' van het ministerie van Infra structuur en Milieu.

Veelal zijn over de kwaliteitsverbetering en de toepassing van de ladder van duurzame verstedelijking afspraken gemaakt in het kader van het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). Bovendien kan het zijn dat op basis van een aanduiding zoals deze zijn opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant een nadere verantwoording vraagt. Wij verzoeken u nadrukkelijk daar rekening mee te houden. In het kader van het ontwerpplan zullen wij, in die gevallen waar dat nodig is, gelet op provinciale belangen een zienswijze indienen.

Hoewel het vooroverleg voor dit plan is afgerond, verzoeken wij u dit ingevulde formulier bij de aanmelding van het ontwerpplan mee te sturen of het e-formulier opnieuw in te vullen wanneer wijzigingen in het ontwerpplan daartoe aanleiding geven.

Invuldatum inventarisatie

03-12-2018

Ik verklaar dat het formulier naar waarheid en volledig is ingevuld.



Dit formulier is verstuurd op 03-12-2018

Gemeente Etten-Leur

Postbus 10100

4870 GA ETTEN-LEUR

Datum:		11 DEC. 2018
Reg. nummer		
Afdeling:		
Vertrouwelijk	JA	NEE

Uw schrijven van :

Uw kenmerk :

Zaaknummer : 18.ZK06706

Ons kenmerk : 18UT016562

Barcode :

Behandeld door : de heer K. Castricum

Doorkiesnummer : 076 564 11 53

Datum : 10 december 2018

Verzenddatum : 10 december 2018

Onderwerp: wateradvies concept bestemmingsplan Triangeldeef 21, het carillon te Etten-Leur.

Geachte mevrouw Mourik,

Op 3 december 2018 heeft u het concept bestemmingsplan Triangeldeef 21, het carillon te Etten-Leur toegestuurd met het verzoek om een wateradvies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het concept bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies.

Wij wijzen u erop dat er voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater, gebods- of verbodsbepalingen kunnen gelden op basis van de Keur. Veelal is voor werkzaamheden die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer een vergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen kan een werkzaamheid onder een Algemene regel vallen, waardoor er onder voorwaarden sprake kan zijn van een vrijstelling van de vergunningplicht. De Keur en de Algemene regels zijn onder andere te raadplegen op de website van het waterschap (www.brabantsedelta.nl). Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de afdeling vergunningen via telefoonnummer 076 564 13 45.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer K. Castricum van het waterschap via telefoonnummer 076 564 11 53.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur,
Hoofd afdeling vergunningen

ir. A.H.J. Bouten

Waterschap Brabantse Delta

Postbus 5520, 4801 DZ Breda T 076 564 10 00 F 076 564 10 11

E info@brabantsedelta.nl | www.brabantsedelta.nl K.v.K.nr: 51 181 584

IBAN NL88 NWAB 0636 7592 02 BIC NWABNL2GXXX BTW.nr: NL812566762B01

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Triangeldreef 21, het Carillon' met identificatienummer NL.IMRO.0777.0132TRIANGELDR21-3001 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 aaneengesloten woning:

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer grondgebonden woningen;

1.7 aan-huis-gebonden-beroep:

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

1.8 achtergevel:

het meest achterwaarts gelegen deel van het hoofdgebouw;

1.9 afhankelijke woonruimte:

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

1.10 ambachtelijk bedrijf:

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

1.11 bebouwing:

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

1.12 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;

1.13 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 bijzondere woonruimte:

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

1.18 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.

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.20 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);

1.21 bouwperceel:

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

1.22 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak:

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

1.24 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.

1.25 dak:

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.26 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;

1.27 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;

1.28 erfafscheiding:

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

1.29 functie:

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

1.30 gebouw:

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

1.31 geluidbelaste gevel:

een gevel met een geluidbelasting van meer dan 48 dB na correctie ex. artikel 110g 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 gevellijn:

de als zodanig ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' op de verbeelding aangegeven lijn, waarnaar in elk geval de voorgevel van een woning moet zijn georiënteerd en die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen;

1.35 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;

1.36 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 belangrijkste is.

1.37 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. een éénpersoonshuishouden.

1.38 mantelzorg:

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

1.39 normale onderhoudswerkzaamheden:

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

1.40 nutsvoorziening:

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

1.41 ondergeschikt bouwdeel:

bouwdeel van beperkte afmetingen, dat buiten de hoofdmassa van het gebouw uitsteekt;

1.42 ondergeschikte functie:

gebruik dat in planologisch opzicht ondergeschikt en ondersteunend is aan en / of beperkt aanvullend is op de hoofdfunctie.

1.43 overkapping:

een bouwwerk geen gebouw zijnde, voorzien van een dakconstructie;

1.44 (para)medische dienstverlening:

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

1.45 patiowoning:

een woning (hoofdgebouw inclusief aan-en uitbouwen) met een volledig woonprogramma op de eerste bouwlaag en met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of tuin (patio), gevormd door de gevels van belendende, dan wel op eigen bouwperceel aanwezige bebouwing;

1.46 praktijkruimte:

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

1.47 scheidingslijn:

een op de planverbeelding als zodanig aangegeven lijn, die de grens vormt tussen delen van vlakken, voor welke delen verschillende regels gelden;

1.48 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.

1.49 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;

1.50 voorgevelrooilijn:

zie gevellijn;

1.51 waterhuishoudkundige voorziening:

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

1.52 weg:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, zoals die luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan;

1.53 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 is bepaald;

1.54 woning:

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

1.55 woonunit:

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt loodrecht gemeten, tenzij anders is aangegeven. Bij de toepassing van deze regels wordt verder als volgt gemeten:

2.1.1 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.

2.1.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

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 de (horizontale) diepte van een bouwwerk

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

2.1.5 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.

2.1.6 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.

2.1.7 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.1.8 de gebruiksoppervlakte

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

2.2 Overig

2.2.1 peil:

de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

2.2.2 hoogte van de weg

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoen, bermen en overige openbare groenvoorzieningen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. fiets- en voetpaden en overige openbaar toegankelijke verhardingen;

alsmede voor bijbehorende:

- d. speelvoorzieningen;
- e. straatmeubilair;
- f. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

3.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1,00 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 6,00 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder:

- a. lid 2.1 van dit artikel, voor de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot een hoogte van maximaal 2,00 m.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen;

alsmede voor bijbehorende:

- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

4.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

4.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,00 m;
- b. de bouwhoogte van overig tuinmeubilair zoals pergola's etc. mag niet meer bedragen dan 4,00 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden gelegen vóór de gevellijn van het hoofdgebouw (een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping niet meegerekend) ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen. De gronden gelegen naast het hoofdgebouw worden niet meegerekend;

Artikel 5 Verkeer - Verblijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen en woonstraten;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. openbare parkeervoorzieningen;
- d. openbare groenvoorzieningen;
- e. in/uitritten;

alsmede voor bijbehorende:

- f. nutsvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
- h. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

5.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van voorzieningen voor het openbaar nut (nutsvoorzieningen) worden gebouwd;
- b. de oppervlakte per nutsgebouw of overkapping bedraagt maximaal 30,00 m²;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4,00m.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1,00 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 6,00 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder:

- a. lid 2.2 van dit artikel, voor de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot een hoogte van maximaal 2,00 m.

Artikel 6 Wonen - Aaneengesloten

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Aaneengesloten' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. aaneengesloten woningen;

alsmede voor bijbehorende:

- b. tuinen, en bijbehorende verhardingen;
- c. aan-huis-gebonden beroep;
- d. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

6.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

6.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. een woning mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag niet worden overschreden;
- c. de breedte van een woning (een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) bedraagt minimaal 5,00 m;
- d. er zijn maximaal 6 woningen toegestaan.

6.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. binnen het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan, waarbij de goothoogte maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning bedraagt. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de tweede bouwlaag van de woning;
- b. buiten het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:
 1. de gezamenlijke oppervlakte mag per bouwperceel maximaal 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bedragen, met een maximum van 50,00 m²;
 2. de goot- en bouwhoogten van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen bedraagt maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
 3. de goot- en bouwhoogten van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen bedragen respectievelijk maximaal 3,25 m en 5,50 m;

6.2.3 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, bedraagt maximaal 2,00 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Aan-huis-gebonden-beroep

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.2 van dit artikel, voor de bouw van een praktijkruimte, aanvullend op de reeds toegestane oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, voor een aan-huis-gebonden-beroep waarbij de volgende regels gelden:

- a. de oppervlakte van de praktijkruimte bedraagt maximaal 50,00 m²;
- b. de overige bouwregels voor aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen in lid 2.2 van dit artikel zijn van toepassing.
- c. bij de toepassing van dit artikel dient lid 4.1 van dit artikel in acht te worden genomen.

6.3.2 Afwijken ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.2 van dit artikel voor de plaatsing van een (tijdelijke) woonunit, aanvullend op de reeds toegestane oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, waarbij de volgende regels gelden:

- a. de woonunit is noodzakelijk ten behoeve van huisvesting in het kader van mantelzorg;
- b. er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
- c. de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
- d. de oppervlakte van de woonunit bedraagt maximaal 80,00 m²;
- e. de bouwhoogte van de woonunit bedraagt maximaal 3,25 m;
- f. de woonunit dient minimaal 3,00 m achter de gevellijn van de woning te worden geplaatst;
- g. per bouwperceel mag niet meer dan 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd worden;
- h. de woonunit mag ook vrij van de woning geplaatst worden;
- i. 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;
- j. zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is, dient de woonunit te worden verwijderd.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Aan-huis-gebonden-beroep

Het gebruik van een woning, aan- of uitbouw, of bijgebouw ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep is niet strijdig met lid 1 van dit artikel, mits:

- a. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en naar aard met het woonkarakter in overeenstemming is;
- b. de in pandige praktijkruimte maximaal 1/3 van het gebruiksoppervlak van de woning beslaat;
- c. een aangebouwde of vrijstaande praktijkruimte een maximale oppervlakte heeft van 50,00 m²;
- d. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat diegene die de activiteit uitvoert tevens hoofdbewoner van de woning is;
- e. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. er geen uitoefening van detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van ter plaatse vervaardigde producten.

6.4.2 Gebruiksverbod

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

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

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Afwijken ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van lid 4.2. onder b. van dit artikel, 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. 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;
- e. zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is, dient het vrijstaande bijgebouw weer in gebruik genomen te worden conform de bestemming.

Artikel 7 Wonen - Patio

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Patio' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. patiowoningen;
- b. patio's;

alsmede voor bijbehorende:

- c. tuinen en bijbehorende verhardingen;
- d. aan-huis-gebonden beroep;
- e. parkeren;
- f. andere voorzieningen ten behoeve van de bestemming.

7.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

7.2.1 Woningen

Voor het bouwen van patiowoningen gelden de volgende regels:

- a. de eerste bouwlaag van een patiowoning mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de tweede bouwlaag van een patiowoning mag zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- c. de oppervlakte van de patio bedraagt minimaal 12,00 m² per bouwperceel;
- d. de bouwhoogten ter plaatse van de aanduidingen 'maximum bouwhoogte (m)' mogen niet worden overschreden;
- e. de breedte van de patiowoning bedraagt minimaal 8,00 m;
- f. er zijn maximaal 14 patiowoningen toegestaan;
- g. per patiowoning is minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein niet zijnde een garage, aanwezig.
- h. de bouw van een woning gelegen binnen een geluidzone is uitsluitend toegestaan indien de geluidbelaste gevel van de woning wordt uitgevoerd in een constructie zonder te openen delen waarbij geldt dat in een dergelijke situatie een NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van de toegepaste constructie en 33 dB, dient te worden gegarandeerd.
- i. In afwijking van het bepaalde onder h. is de bouw van een woning toegestaan indien voor wat betreft het wegverkeerslawaaï de door burgemeester en wethouders bij besluit van 2 april 2019 vastgestelde hogere waarden van maximaal 53 dB niet worden overschreden en aan de in dit besluit gestelde voorwaarden wordt voldaan.

7.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er zijn uitsluitend aangebouwde bijgebouwen toegestaan.
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel maximaal 50,00 m².
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen en aangebouwde overkappingen bedraagt maximaal 4,00;
- d. bijgebouwen en overkappingen mogen tot op de zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd.
- e. de bouwhoogte van vrijstaande overkappingen bedraagt maximaal 4,00 m.
- f. per bouwperceel dient een patio aanwezig te blijven met een minimale oppervlakte van 12 m².

7.2.3 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, bedraagt maximaal 2,00 m.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Aan-huis-gebonden-beroep

Het gebruik van een woning, aan- of uitbouw, of bijgebouw ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep is niet strijdig met lid 1 van dit artikel, mits:

- a. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en naar aard met het woonkarakter in overeenstemming is;
- b. de inpandige praktijkruimte maximaal 1/3 van het gebruiksoppervlak van de woning of maximaal 50,00 m² van de bijgebouwen beslaat;
- c. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat diegene die de activiteit uitvoert tevens hoofdbewoner van de woning is;
- d. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. er geen uitoefening van detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van ter plaatse vervaardigde producten.

7.3.2 Parkeren

Het gebruik van de patiowoningen conform de bestemming is uitsluitend toegestaan indien per patiowoning minimaal 1 parkeerplaats niet zijnde een garage, op eigen terrein is aangelegd en in stand wordt gehouden.

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

9.1 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 en overkappingen;
- b. de bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4,00 meter onder peil.
- c. in aanvulling op a. mogen onoverdekte zwembaden worden opgericht, waarbij de volgende regels gelden:
 1. het onoverdekte zwembad is uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak waar de woning is gelegen;
 2. het zwembad dient te worden gebouwd op een afstand van ten minste 1,00 m achter de voorgevel van de woning en op een afstand van ten minste 1,00 m van de perceelsgrenzen met derden;
 3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
 4. per bouwperceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd;
 5. de oppervlakte van een zwembad mag niet meer bedragen dan 100,00 m², met dien verstande dat per bouwperceel maximaal 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak mag worden bebouwd.

Artikel 10 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 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemene afwijkingen

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%.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 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.

12.2 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Triangelndreef 21, het Carillon'