

De raad van de gemeente Etten-Leur;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 augustus 2008, met overneming van de daarin vermelde motieven;

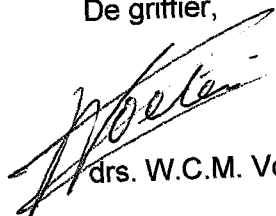
gelet op Wet op de Ruimtelijke Ordening, de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

1. de indieners van een zienswijze betreffende het (ontwerp) bestemmingsplan "Schoenmakershoek-Oost" ontvankelijk te verklaren;
2. in te stemmen met de beoordeling van de ingekomen zienswijzen;
3. in te stemmen met de aanpassingen op de plankaart en in de voorschriften;
4. over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan "Schoenmakershoek-Oost" met in achtneming van de aanpassingen onder 3;
5. in te stemmen met het toepassen van een besluit ex artikel 3.10 nieuwe Wet ruimtelijke ordening voor het bouwrijpmaken van het plangebied en de bevoegdheid tot het nemen van dit besluit te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.

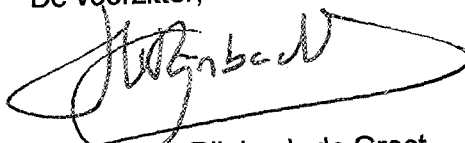
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering
van 15 september 2008

De raad voornoemd,
De griffier,



drs. W.C.M. Voeten.

De voorzitter,



Mw. H. van Rijnbach-de Groot.

**Aanpassingen
bestemmingsplan Schoenmakershoek-Oost
horend bij raadsbesluit d.d. 15 september 2008**

Aanpassingen van de plankaart

Aanpassing 1

Het wijzigen van de westgrens van het bouwvlak voor het perceel Donkerstraat 33.

Motief voor aanpassing

Als tegemoetkoming aan een zienswijze is besloten de westgrens van het bouwvlak voor het perceel Donkerstraat 33 in overeenstemming te brengen met de grens zoals opgenomen in het (thans nog) geldende bestemmingsplan "Buitengebied" (1998).

Aanpassing 2

Het wijzigen van de hindercontour voor het perceel Donkerstraat 33.

Motief voor aanpassing

In enkele zienswijzen is de in acht afstand tussen het bedrijf Donkerstraat 33 en de woonwijk Schoenmakershoek ter discussie gesteld. Een nieuwe toets heeft geleid tot de conclusie dat op basis van gegevens over de huidige bedrijfsvoering in beginsel met een afstand van 30 meter kan worden volstaan. Op de plankaart zal de hindercontour worden aangepast, waarbij de contour wordt gemeten 35 meter vanuit de grens van het perceel Donkerstraat 33.

Aanpassing 3

Het wijzigen van de hindercontour voor het perceel Donkerstraat 29.

Motief voor aanpassing

De behandeling van de zienswijze over de in acht te nemen hindercontour voor het perceel Donkerstraat 29 leidt tot de conclusie dat de contour moet worden aangepast. De plankaart wordt aangepast overeenkomstig de contour ontleend aan het rapport van Arcadis "Berekeningen geurcontour Donkerstraat 29 Etten-Leur d.d. juli 2008"

Aanpassing 4

Het gedeeltelijk wijzigen van de westgrens van het plangebied.

Motief voor aanpassing

Een ambtshalve aanpassing waarbij de westgrens beter aansluit op de gerealiseerde woningbouw in Schoenmakershoek.

Aanpassing 5

Het wijzigen van de oostgrens van het plangebied ten zuiden van Attelakenloop.

Motief voor aanpassing

Een ambtshalve aanpassing waarbij de oostgrens beter aansluit op de huidige en toekomstige kadastrale eigendomsituatie.

Aanpassing 6

Het wijzigen van de begrenzing bestemming "Verkeer" voor de Donkerstraat ten noorden van de Tuindersweg.

Motief voor aanpassing

Op de plankaart van het ontwerp plan is alleen de rijweg binnen de bestemming "verkeer" opgenomen. Het heeft de voorkeur om ook de bermen binnen deze bestemming op te nemen. Het betreft een ambtshalve aanpassing.

Aanpassingen van de voorschriftenAanpassing 7**Artikel 3 – Wonen (W)**

Aan lid 3.2.3 sub e wordt als volgt gewijzigd:

De maximale goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt 3 m.

Motief voor aanpassing

In het voorschrift voor de maximale goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bij woningen is een relatie gelegd met de bouwhoogte van de eerste bouwlaag. In de praktijk zal de goothoogte altijd hoger zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag. Om die reden wordt er voor gekozen het bepaalde over de eerste bouwlaag te schrappen. De maximale hoogte wordt vastgesteld op 3 meter.

Aanpassing 8**Artikel 4 – Agrarisch (A)**

Aan lid 4.2.4 sub b wordt als volgt gewijzigd:

De maximale goothoogte van aangebouwde bijgebouwen bedraagt 3 m.

Motief voor aanpassing

Zie aanpassing onder 7.

Aanpassing 9**Artikel 4 – Agrarisch (A)**

Onder lid 4.2.6. wordt toegevoegd het volgende voorschrift:

Met betrekking tot het bouwen kan, voordat een bouwvergunning wordt verleend, advies worden ingewonnen bij de Stichting Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen in de provincie Noord-Brabant.

Motief voor aanpassing

Om een objectief oordeel te kunnen vellen over de aard van bepaalde agrarische, semi-agrarische en niet agrarische activiteiten wordt het wenselijk gevonden om de mogelijkheid voor het inwinnen van een advies bij een onafhankelijke adviesinstantie in de planvoorschriften op te nemen. De tekst van het voorschrift stemt overeen met het voorschrift in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied"(1998).

Aanpassing 10

Artikel 7 – “Woongebied uit te werken” (W-UG)

Lid 7.5 wordt overeenkomstig de cursief aangegeven tekst aangevuld:

- a. de op de plankaart aangegeven “hindercontour” wordt verkleind dan wel van de plankaart kan worden verwijderd, naar gelang de hindercontour van het agrarisch bedrijf of loon- en grondwerkbedrijf wordt verminderd dan wel opgeheven, krachtens wijziging of intrekking van de milieuvergunning *dan wel krachtens verordening op grond van de Wet geur en veehouderij*;
- b. de wijziging niet leidt tot een onevenredige belemmering van de bedrijfsactiviteiten buiten het plangebied.

Motief voor aanpassing

De nieuwe Wet geur en veehouderij biedt de mogelijkheid een gemeentelijk geurbeleid vast te stellen. Het beleid kan een versoepeling van de geurnormen mogelijk maken zonder dat er sprake hoeft te zijn van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Om op basis van dit gemeentelijke beleid een aanpassing van de hindercontour op de plankaart mogelijk te maken, is het gewenst het betreffende voorschrift aan te vullen.

Dit overzicht hoort bij het besluit
van de gemeenteraad van Etten-Leur
van 15 september 2008 tot vaststelling
van het bestemmingsplan “Schoenmakershoek-Oost”



Mij bekend
De raadsgriffier
drs. W.C.M. Voeten

**Voorschriften
bestemmingsplan
Schoenmakershoek-Oost**

15 september 2008

Inhoudsopgave

Paragraaf I	Algemene en technische bepaling
Artikel 1	Begripsbepalingen
Artikel 2	Wijze van meten
Paragraaf II	Bestemmingsplanbepalingen
Artikel 3	Wonen (W)
Artikel 4	Agrarisch (A)
Artikel 5	Verkeer (V)
Artikel 6	Water (WA)
Artikel 7	Woongebied uit te werken (WG-U)
Paragraaf III	Overige bepalingen
Artikel 8	Antidubbeltelbepaling
Artikel 9	Algemene bepalingen mb.t. ondergronds bouwen
Artikel 10	Algemene gebruiksbepaling
Artikel 11	Algemene vrijstellingsbepalingen
Artikel 12	Algemene wijzigingsbepalingen
Artikel 13	Algemene procedurebepalingen
Paragraaf IV	Overgangs- en slotbepalingen
Artikel 14	Strafbepaling
Artikel 15	Overgangsbepalingen
Artikel 16	Slotbepaling

Paragraaf I Algemene en technische bepalingen

Artikel 1 - Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. **het plan** : het bestemmingsplan “Schoenmakershoek-Oost” van de gemeente Etten-Leur;
- b. **de plankaart**: de plankaart van het bestemmingsplan “Schoenmakershoek-Oost”;
- c. **aan- of uitbouw**: een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een hoofdgebouw dat door haar indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt ten behoeve van het hoofdgebouw;
- d. **aan-huis-gebonden-beroep**: het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten, op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen dienstverlenende beroepen en ambachtelijk en verzorgende bedrijven;
- e. **achtergevelbouwgrens**: de op de plankaart als zodanig aangegeven lijn aan de weg gekeerde zijde van het perceel, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;
- f. **agrarisch bedrijf**: een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren; in het kader van deze voorschriften worden de begrippen glastuinbouwbedrijf en intensieve veehouderij nader omschreven;
- g. **ambachtelijk en verzorgend bedrijf**: het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en installeren van goederen, als ook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte nevenactiviteit, van goederen die verband houden met het uitoefenen van een ambachtelijk en verzorgend bedrijf;
- h. **ander bouwwerk**: een bouwwerk geen gebouw zijnde;
- i. **antenne installatie**: installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;
- j. **bebouwing**: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
- k. **bebouwingspercentage**: een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

- l. **bedrijfsgebouw:** een gebouw, dat blijkens zijn indeling en inrichting kennelijk is bestemd om te worden gebruikt als bedrijfsruimte;
- m. **bedrijfswoning:** een woning op de bij het bedrijf horende grond, en uitsluitend dienend voor de huisvesting van een huishouden waarvan de huisvesting ter plaatse gelet op de bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- n. **bestaand:**
 - bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
 - bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft gekregen;
- o. **bestemmingsgrens:** een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
- p. **bestemmingsvlak:** een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
- q. **bijgebouw:** een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- r. **bouwen:** het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en/of het vergroten van een bouwwerk alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen en/of veranderen van een standplaats;
- s. **bouwgrens:** een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;
- t. **bouwperceel:** een aaneengesloten stuk grond dat een eenheid vormt in gebruik, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegestaan;
- u. **bouwvlak:** een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak, al dan niet voorzien van een aanduiding "uitbreidingsrichting" waarmee gronden zijn aangegeleid waarop gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- v. **bouwwerk:** elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- w. **detailhandel:** het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- x. **erker:** een bijgebouw in een bouwlaag aan de voor- en/of zijgevel van een woning;

- y. **escortbedrijf:** de natuurlijke persoon, groep of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of van omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte (van een seksinrichting) wordt uitgeoefend;
- z. **gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- aa. **geschakelde woning:** een woning waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijgebouw verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens wordt gebouwd;
- bb. **gestapelde woning:** een al dan niet uit meerdere bouwlagen bestaande woning, deel uitmakend van een gebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven dan wel beneden elkaar zijn gesitueerd, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het afgewerkte maaiveld, gewaarborgd is;
- cc. **geurgevoelig object:** gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en dat daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt;
- dd. **glastuinbouwbedrijf:** een agrarisch bedrijf dat is gericht op het telen van tuinbouwgewassen hoofdzakelijk in kassen al dan niet op substraatbasis;
- ee. **groen:** het totaal aan parken, plantsoenen, bermen, boomvakken en overige beplanting;
- ff. **halfvrijstaande woning:** een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen;
- gg. **hoofdgebouw:** een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
- hh. **intensieve veehouderij:** een agrarisch bedrijf gericht op het houden, fokken of mesten van vee – welke diersoort dan ook – zonder of nagenoeg zonder weidegang, in gebouwen; indien sprake is van agrarische bedrijfsactiviteiten waarvan de intensieve veehouderijactiviteiten – behoudens vrijstelling – een bruto bedrijfsvloeroppervlakte van 500 m² of minder betreffen, worden de intensieve veehouderij activiteiten beschouwd als een neventak van het agrarisch bedrijf;
- ii. **kas:** agrarisch bouwwerk geheel of grotendeels van glas of ander lichtdoorlatend materiaal (inclusief plastic tunnels) en gelijk aan of hoger dan 1,5 m;
- jj. **kamerbewoning:** het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijgebouw door meer dan twee onzelfstandige huishoudens;

- kk. **loon- en grondwerkbedrijf:** een bedrijf dat gericht is op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van landbouwwerktuigen en landbouwwaparaatuur of het verrichten van grondwerk ten behoeve van agrarische bedrijven en derden;
- ll. **monumentencommissie:** een door burgemeester en wethouders bij besluit van 4 december 1991 aangewezen deskundig college voor het schriftelijk adviseren ter zake van cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden;
- mm. **nutsvoorziening:** voorziening ten behoeve van het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbare vervoer en/of het wegverkeer;
- nn. **ondergeschikt bouwdeel:** een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk, zoals een balustrade of dakkapel, met uitzondering van een uitgebouwd gedeelte van een gebouw dat dient ter uitbreiding van het oppervlak;
- oo. **overkapping:** een bouwwerk met een open constructie zonder eigen wanden;
- pp. **perceelsgrens:** de grens van een bouwperceel;
- qq. **peil:** voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk grenst aan een weg: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;
- rr. **praktijkruimte:** een gebouw of een gedeelte daarvan, dat is bestemd voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep;
- ss. **productiegebonden detailhandel:** detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of worden toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;
- tt. **seksinrichting:** de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotisch-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks-theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- uu. **standplaats:** een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn, die op het leidingnet van de nutsbedrijven, andere instellingen of van de gemeente, kunnen worden aangesloten;
- vv. **straatprostitutie:** het zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

- ww. **twee aaneengebouwde woningen:** blokken van maximaal twee aaneengebouwde woningen, die door middel van één gemeenschappelijke wand met elkaar zijn verbonden;
- xx. **tijdelijk menstoegankelijke kweektunnel:** menstoegankelijke constructie met een hoogte van 1,5 meter of meer, welke tijdens het teeltseizoen doch maximaal 8 maanden per jaar wordt gebruikt als ondersteuning van de op het betrokken bedrijf te exploiteren vollegrondsteelt en/of dient als bescherming van gewassen;
- yy. **voorgevelbouwgrens:** de lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens toegelaten afwijkingen;
- zz. **voorgevellijn:** een denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen loopt;
- aaa. **voorgevel van een hoofdgebouw:** het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een hoofdgebouw;
- bbb. **vrijstaande woning:** een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;
- ccc. **wet/wettelijke regelingen:** indien en voor zover in deze voorschriften wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d. dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan, tenzij anders bepaald;
- ddd. **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;
- eee. **wonen met intensieve zorg:** een huishouden, waarbij de bewoners permanente begeleiding en zorg van derden nodig hebben;
- fff. **woning:** een gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

Artikel 2 - Wijze van meten

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

- a. **afstanden van bouwwerken:** afstanden van bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot de perceelsgrens alsmede afstanden van bouwwerken tot de openbare weg worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;
- b. **de bouwhoogte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals antennes, schoorstenen, liftopbouwen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwdelen;
- c. **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;
- d. **dakhelling:** langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- e. **de goothoogte van een gebouw:** vanaf het peil tot de horizontale snijlijn van gevelvlak met dakvlak;
- f. **(horizontale) diepte van een bouwwerk:** tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voor- en achtergevel en/of tot het hart van de scheidingsmuren;
- g. **de inhoud van een bouwwerk:** tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren;
- h. **ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:** vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;
- i. **de oppervlakte van een bouwwerk:** in de verticale projectie op het maaiveld van de grootste buitenwerkse maten van de gevels boven het afgewerkte terrein en eventueel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur;
- j. **het bebouwde oppervlak van een bouwperceel:** de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en overkappingen bij elkaar op te tellen, tenzij in de voorschriften anders is bepaald;
- k. **het bebouwingspercentage:** wordt per bouwperceel berekend van het vlak waar het percentage is ingeschreven;
- l. **de oppervlakte van een agrarisch bouwvlak met uitbreidingsrichting(en)** wordt bepaald door het zonodig in evenwijdig richting van de aangegeven uitbreidingsrichting(en), in rechte lijn verlengen en verplaatsen van de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen van het agrarisch bouwvlak zodanig dat alle bestaande en de eventueel te realiseren bebouwing binnen het agrarisch bouwvlak gelegen is.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

2.3. Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de analoge plankaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

Paragraaf II: Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 – Wonen (W)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen met aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- b. tuinen;
- c. parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwvoorschriften

3.2.1 Op deze gronden mag, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven nadere aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in 3.1 bedoelde doeleinden worden gebouwd.

3.2.2 Voor het bouwen van hoofdgebouwen (woningen) gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt het op de plankaart met een aanduiding aangegeven maximaal aantal woningen met inachtneming van de aanduiding op de plankaart voor het maximaal aantal aaneen te bouwen woningen;
- c. de bouw van de woningen is alleen toegestaan indien de geluidbelaste gevel(s) van de woning (waarvan de gevelbelasting meer bedraagt dan 48 dB na correctie ex artikel 110g Wgh) wordt voorzien van gevelconstructie die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting op de gevel en 33 dB;
- d. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 5 m;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5.50 m;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- g. de woningen dienen te worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling minimaal 12° en maximaal 50° bedraagt.

3.2.3. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak dan wel op de gronden met de aanduiding "erf" toegestaan;
- b. de maximale gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt 50 m², met dien verstande dat maximaal 50% van de gronden met de aanduiding "erf" mag worden bebouwd;

- c. in afwijking van het bepaalde onder b. mogen de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan aanwezige bijgebouwen (voormalige agrarische bedrijfsgebouwen), waarvan de maximaal toelaatbare oppervlakte wordt overschreden, worden gehandhaafd en herbouwd;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b. mag bij elke woning een plantenkas met een maximale grondoppervlak van 40 m² worden gebouwd met dien verstande dat dat maximaal 50 % van de gronden met de aanduiding "erf" mag worden bebouwd;
- e. de maximale goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt 3 m;
- e. de maximale goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt 3.25 m;
- f. de maximale dakhelling bedraagt 45°;
- g. de minimale afstand tot de zijdelings perceelgrens voor aan- en uitbouwen dan wel aangebouwde bijgebouwen bedraagt bij vrijstaande woningen 3 m aan beiden zijden en bij maximum twee aaneen 3 m aan één zijde.

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

- a. de maximale hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter;
- b. de maximale hoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt vóór de voorgevelrooilijn, bedraagt 1 meter.

3.3 Vrijstellingsbevoegdheid van de bouwvoorschriften

3.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3.2.3 onder b. voor de bouw van:

- a. bijgebouwen tot een gezamenlijk oppervlak van maximaal 100 m² bij een bouwperceel van ten minste 1000 m² en met dien verstande dat maximaal 50% van de gronden met de aanduiding "erf" mag worden bebouwd;
- b. een plantenkas met oppervlak van maximaal 120 m² bij een bouwperceel van ten minste 5000 m² en met dien verstande dat maximaal 50 % van de gronden met de aanduiding "erf" mag worden bebouwd.

3.3.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in de leden 3.2.1 en 3.2.2 voor de bouw van een praktijkruimte voor een aan-huis-gebonden beroep in de hoofdgebouwen en/of aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen dan wel vrijstaand gebouwd met dien verstande dat:

- de totale oppervlakte van de praktijkruimte maximaal 100 m² mag bedragen;
- de gronden met de aanduiding "erf" niet meer dan 50% bebouwd mogen worden;
- de praktijkruimte in het hoofdgebouw maximaal 1/3 (eenderde) van het gebruiksoppervlak van het hoofdgebouw beslaat;
- de bouwvoorschriften voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen van overeenkomstige toepassing zijn.

3.4 Specifieke gebruiksvoorschriften

- 3.4.1 Het gebruik van een praktijkruimte ten behoeve van een aan huis gebonden beroep is niet strijdig met lid 3.1 mits:
- de gebouwen blijven voldoen aan het Bouwbesluit;
 - het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;
 - het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens gebruiker van de woning is;
 - het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 - er geen uitoefening van detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van ter plaatse vervaardigde producten.
- 3.5.2 Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 10.1 wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
- a. het wonen in vrijstaande bijgebouwen;
 - b. kamerbewoning;
 - c. het plaatsen en geplaatst houden van onderkomens;
 - d. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen daarvan;
 - e. het opslaan van gebruiksklare of onklare voertuigen of onderdelen hiervan;
 - f. het opslaan of opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

- 3.6.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op de omzetting van de aanduiding binnen een bouwvlak van “vrijstaande woning” naar “maximum twee aaneen” met dien verstande dat wordt gebleven binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak, de inhoud van elke woning ten minste 300 m³ bedraagt en de voorschriften in 3.2 per woning van toepassing zijn.
- 3.6.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op het toekennen van nieuwe bouwvlakken ten behoeve van de bouw van nieuwe woningen, met dien verstande dat de volgende bepalingen in acht genomen dienen te worden:
- a. het bouwperceel per bouwvlak bedraagt minimaal 750 m² bij vrijstaande woningen of 1000 m² bij twee aaneen te bouwen woningen;
 - b. de bouwdiepte van het bouwvlak, gemeten vanaf de begrenzing met de aanduiding voortuin, mag niet meer bedragen dan 15 m;
 - c. de onderlinge afstand tussen de bouwvlakken dient minimaal 10 m te bedragen;
 - d. per woning dienen minimaal twee parkeerplaatsen op het bouwperceel te worden gerealiseerd;
 - e. de bouw- en gebruiksbepalingen die gelden voor de bestemming “Wonen” worden van overeenkomstige toepassing verklaard;

- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig worden aangetast;
- g. voldaan moet worden aan de vereisten inzake de bodemkwaliteit, archeologie, water, geluid, lucht, externe veiligheid, ecologie (Flora- en Faunawet) en economische uitvoerbaarheid;

Artikel 4 - Agrarisch (A)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als "Agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van agrarische bedrijven met uitzondering van:
 - intensieve veehouderij behoudens de als neventak ten tijde van de tervisielegging van dit ontwerp bestaande of vergunde intensieve veehouderijactiviteiten;
 - glastuinbouwbedrijven;
 met dien verstande dat per bouwvlak één agrarisch bedrijf mag worden gevestigd;
- b. de uitoefening van een loon- en grondwerkbedrijf als neventak binnen het op de plankaart met de aanduiding "loon- en grondwerkbedrijf" aangegeven bouwvlak met dien verstande dat in dit bouwvlak slechts één bedrijf mag worden gevestigd;
- c. bedrijfswoningen, met dien verstande dat maximaal één bedrijfswoning per bouwvlak is toegestaan;
- d. kleinschalige landschapselementen;
- e. extensief recreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. infrastructurele voorzieningen;
- h. fiets- en voetpaden;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. waterlopen en waterpartijen.

4.2 Bouwvoorschriften

4.2.1 Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd waarbij de oppervlakte van het bouwvlak ten hoogste 1 ha mag bedragen;
- b. voor zover de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet passen binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak, mag in de richting van de op de kaart aangegeven aanduiding "uitbreidingsrichting" het bouwvlak worden vergroot ten behoeve van de maximaal toegestane oppervlakte onder a.;
- c. buiten het bouwvlak mogen tijdelijke menstoegankelijke kweektunnels worden opgericht;
- d. de minimale afstand van gebouwen tot perceelsgrenzen bedraagt 5 m voor gebouwen, niet zijnde kassen; voor kassen bedraagt deze afstand minimaal 1 m;

4.2.2 Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke maximale (bruto) oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, bedraagt 5000 m²;
- b. de gezamenlijke maximale (bruto) oppervlakte aan kassen bedraagt 1000 m², deze maximum oppervlakte is niet van toepassing op tijdelijke menstoegankelijke kweektunnels;

- c. de gezamenlijke maximale (bruto) oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van de bestaande intensieve veehouderijactiviteiten als neventak bedraagt 500 m²;
- d. de gezamenlijk maximale (bruto) oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van het loon- en grondwerkbedrijf als neventak bedraagt 350 m²;
- e. de maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, bedraagt 4 m;
- f. de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, bedraagt 10 m;
- g. de bedrijfsgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling minimaal 12° en maximaal 50° bedraagt;
- h. de maximale bouwhoogte voor kassen bedraagt 7 m.

4.2.3 Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. per bouwvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 10 m;
- c. de maximale inhoud bedraagt 750 m³;
- d. de bedrijfswoningen dienen te worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling minimaal 12° en maximaal 50° bedraagt.

4.2.4 Voor het bouwen van bijgebouwen – vrijstaand, aangebouwd dan wel inpandig, bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen bedraagt 50 m²;
- b. de maximale goothoogte van aangebouwde bijgebouwen bedraagt 3 m;
- c. de maximale goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt 3.25 m;
- d. de maximale dakhelling bedraagt 50°.

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

- a. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt:

- mestsilo's	5 m
- voedersilo's	12 m
- sleufsilo's	2 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	5 m
- b. de maximale doorsnede van mestsilo's bedraagt 25 m

4.2.6. Met betrekking tot het bouwen kan, voordat een bouwvergunning wordt verleend, advies worden ingewonnen bij de Stichting Adviescommissie Agrarische Bouwvragen in de provincie Noord-Brabant.

4.3 Vrijstelling bouwvoorschriften

4.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 4.2 voor de bouw van:

- a. agrarische hulpgebouwen zoals melkstallen, kapschuren en beregeningsinstallaties buiten het bouwvlak indien zulks noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering- en/of ontwikkeling van het agrarisch bedrijf met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de hulpgebouwen per bedrijf ten hoogste 150 m², de goothoogte ten hoogste 4.50 m en de hoogte ten hoogste 6 m mag bedragen;

- b. bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen en behalve voor intensieve veehouderij al dan niet als neventak en behalve voor loon- en grondwerkbedrijf al dan niet als neventak, tot een grotere oppervlak indien de noodzaak van uitbreiding, gelet op de continuïteit van het bedrijf naar zijn bestaande omvang, daartoe aanleiding geeft;
- c. voor de bouw van kassen tot een grotere oppervlakte indien de noodzaak van uitbreiding, gelet op de continuïteit van het bedrijf maar zijn bestaande omvang, daartoe aanleiding geeft, waarbij echter geen sprake mag zijn van omschakeling naar een (gespecialiseerd) glastuinbouwbedrijf en de maximale oppervlakte 5000 m² bedraagt;
- d. bijgebouwen tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 80 m², met dien verstande dat bij afbraak van de op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan bestaande bijgebouwen, met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m², de grondoppervlakte van 80 m² mag worden verhoogd met 20% van het grondoppervlak van de te slopen bijgebouw(en), tot een maximum van 100 m²;
- e. een dierenverblijf en/of plantenkas bij de woning tot een gezamenlijke grondoppervlak van maximaal 15 m²;
- f. bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, met een maximale bouwhoogte van 12 m;
- g. andere bedrijfsgebouwen dan stalgebouwen met een maximale goothoogte van 6 m;
- h. voedersilo's tot een hoogte van maximaal 15 m, indien zulks voor een doelmatige bedrijfsuitoefening noodzakelijk is;
- i. gebouwen, geen kassen zijnde op een geringere afstand tot de perceelsgrens dan wel op de perceelsgrens, mits de gebouwen worden opgericht op een minimale afstand van 3 m achter de voorgevel van de woning of voor zover geen woning aanwezig of toegestaan is, de gebouwen worden opgericht op een minimale afstand van 3 m achter de voorgevelbouwgrens, onder de voorwaarde dat de nadere situering uit landschappelijk, planologisch/stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar wordt geacht of indien de nadere situering uit een oogpunt van hetzij doelmatige bedrijfsvoering of inrichting van terreinen noodzakelijk of gewenst wordt geacht.

4.3.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 4.1 en 4.2 voor de bouw van een tweede bedrijfswoning binnen het bouwvlak waarbij het bepaalde in 4.2.3 van overeenkomstige toepassing is, mits:

- a. het betrokken bedrijf nog niet over een tweede bedrijfswoning beschikt of heeft beschikt;
- b. de tweede bedrijfswoning dient ter huisvesting van een vaste arbeidskracht, die als zodanig op het betrokken bedrijf een volledige dagtaak vindt;
- c. de aard, continuïteit en de omvang, dan wel de technische uitrusting van het betrokken bedrijf zodanig is, dat uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering, huisvesting van een tweede arbeidskracht ter plaatse noodzakelijk is;
- d. de tweede bedrijfswoning in een ruimtelijke samenhang nabij de bestaande woning en bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak zal worden gesitueerd en waarbij gebruik zal worden gemaakt van de uitweg van het bestaande bedrijf, behoudens uitzondering waarvan de noodzaak van de uitzondering moet worden aangetoond.

- 4.3.3 Een besluit tot vrijstelling als bedoeld in 4.3.1 onder a., b. en c. en 4.3.2 wordt slechts genomen, nadat burgemeester en wethouders de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen in de provincie Noord-Brabant schriftelijk om advies hebben gevraagd.

4.4. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 10.1 wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. een gebruik voor detailhandel met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde goederen of detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in agrarische producten.

4.5. Aanlegvergunning

- 4.5.1 Het is verboden op of in de gronden buiten het bouwvlak zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
- het aanleggen van foliebassins of daarmee gelijk te stellen werken, geen bouwwerken zijnde.
- 4.5.2 Een vergunning als bedoeld in artikel 4.5.1 is slechts toelaatbaar, indien die werken gesitueerd worden direct aansluitend aan het bouwvlak en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan in het gebied in geding zijnde landschappelijke en/of natuurlijke waarden. Hierbij vormt landschappelijk verantwoorde situering en/of inpassing het uitgangspunt.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

- 4.6.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:
- a. het veranderen van de op de plankaart opgenomen bouwgrenzen;
 - b. het ten behoeve van een bestaand agrarisch bedrijf vergroten van een bouwvlak tot maximaal 1,5 ha
- indien zulks voor een doelmatige bedrijfsuitoefening of doelmatige bedrijfsontwikkeling noodzakelijk is.
- 4.6.2 Een besluit tot wijziging als bedoeld in voornoemde bepalingen wordt slechts genomen, nadat burgemeester en wethouders de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen in de provincie Noord-Brabant schriftelijk om advies hebben gevraagd.

Artikel 5 - Verkeer (V)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn voor:

- a. wegen en straten;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- e. straatmeubilair;
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. voorzieningen van algemeen nut;
- h. waterlopen, waterpartijen en schouwstroken;
- i oeververbindingen (bruggen).

5.2 Bouwvoorschriften

5.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten dienste van de in 5.1. genoemde doeleinden worden gebouwd;
- b. de maximale oppervlakte bedraagt maximaal 30 m²;
- c. de totale hoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3.50 m;
- d. de gebouwen minimaal 5 meter uit de bestemming "Water" worden gebouwd.

5.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen ten aanzien van de maximale hoogte:

- openbare nutsvoorzieningen/geluidwerende voorzieningen: 3 m;
- lichtmasten en overige masten: 8 m;
- overige andere bouwwerken: 2 m,

met dien verstande dat deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, minimaal 5 m uit de bestemming "Water" worden gebouwd.

Artikel 6 - Water (WA)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor waterlopen en waterpartijen, schouwstroken en oeeververbindingen (bruggen).

6.2 Bouwvoorschriften

6.2.1 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen ten aanzien van de maximale hoogte:

- openbare nutsvoorzieningen/geluidwerende voorzieningen: 3 m;
- lichtmasten en overige masten: 8 m;
- overige andere bouwwerken: 2 m.

Artikel 7 - Woongebied uit te werken (WG-U)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor “Woongebied uit te werken” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, wonen met intensieve zorg met aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- b. tuinen en erven;
- d. wegen, straten, voet- en rijwielpaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- f. speelvoorzieningen;
- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. waterlopen, waterpartijen en schouwstroken;
- i. oeververbindingen (bruggen);
- k. overige voorzieningen

7.2 Bouwvoorschriften

- a. Op de gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat van kracht is geworden.
- b. Zolang een uitwerkingsplan nog niet van kracht is, kan slechts worden gebouwd in overeenstemming met een concept of ontwerp uitwerkingsplan dat ter visie heeft gelegen en vooraf een verklaring van geen bezwaar van gedeputeerde staten is ontvangen.

7.3 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mag, met inachtneming van de op plankaart aangegeven nadere aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in 7.1 bedoelde doeleinden worden gebouwd;
- b. de bouw van de woningen is alleen toegestaan met inachtneming van de op de plankaart aangegeven aanduiding “voorgevellijn”;
- c. binnen de op de plankaart aangegeven aanduiding “hindercontour” mogen geen woningen worden gebouwd;
- d. vanuit het woongebied zijn aan noord- en oostzijde ontsluitingen ten behoeve van autoverkeer toegestaan op de Tuindersweg en de Donkerstraat;
- e. vanuit het woongebied zijn aan de westzijde ontsluitingen ten behoeve van autoverkeer toegestaan op de wegen in de wijk Schoenmakershoek;
- f. er dient op de gronden te worden voorzien in een minimale oppervlakte van 80 m² groen/water per woning;
- g. op de gronden worden maximaal 640 woningen (uitgezonderd woningen met intensieve zorg) toegestaan;
- h. op de gronden zijn vrijstaande woningen, halfvrijstaande dan wel geschakelde woningen (maximaal twee aaneen), aaneengesloten woningen, gestapelde woningen, woningen met intensieve zorg toegestaan;

- i. van de woningen mag ten hoogste 70 % uit aaneengesloten woningen en ten hoogste 15 % uit gestapelde woningen bestaan;
- j. er dient te worden voorzien in voldoende ruimte voor parkeren, waarbij een parkeernorm wordt gehanteerd per woning van:
 - minimaal 2,0 parkeerplaatsen bij vrijstaande woningen en bij halfvrijstaande dan wel geschakelde woningen (maximum twee aaneen) waarvan één op eigen terrein;
 - minimaal 1,6 parkeerplaatsen bij aaneengesloten woningen, bij gestapelde woningen;
- k. de maximale bouwhoogte van grondgebonden woningen (hoofdgebouwen) bedraagt 10 m;
- l. de maximale bouwhoogte van gestapelde woningen (hoofdgebouwen) bedraagt 16 m;
- m. de minimale afstand tussen de woning en de zijdelingse perceelsgrens – een aan- of uitbouw dan wel een aangebouwd bijgebouw niet meegerekend - bedraagt minimaal 3 m voor vrijstaande woningen aan beide zijden en voor de categorie maximaal twee aaneen 3 m aan één zijde;
- p. de minimale afstand van de voorgevelbouwgrens tot aan wegen bedraagt 3 m;
- q. de maximale diepte van grondgebonden woningen (hoofdgebouwen) bedraagt 15 m;
- r. bij iedere woning mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m² per bouwperceel, mits de bebouwde oppervlakte van de gronden achter de achtergevelbouwgrens niet meer dan 50 % per bouwperceel bedraagt;
- t. bij de uitwerking kan een vrijstellingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders worden opgenomen ten behoeve van de bouw van een praktijkruimte, waarbij de totale oppervlakte van de praktijkruimte maximaal 50 m² mag bedragen, de achtertuin niet meer dan 50 % bebouwd mag worden en de praktijkruimte in de grondgebonden woning maximaal eenderde deel van het gebruiksoppervlak van de woning mag beslaan.

7.4 Specifieke gebruiksvoorschriften

- 7.4.1 Het gebruik van een praktijkruimte ten behoeve van een aan huis gebonden beroep is niet strijdig met lid 7.1 mits:
- de gebouwen blijven voldoen aan het Bouwbesluit;
 - het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;
 - het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens gebruiker van de woning is;
 - het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 - er geen uitoefening van detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van ter plaatse vervaardigde producten.
- 7.4.2 Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 10.1 wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
- a. het wonen in vrijstaande bijgebouwen;
 - b. kamerbewoning;
 - c. het plaatsen en geplaatst houden van onderkomens;
 - d. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen daarvan;

- e. het opslaan van gebruiksklare of onklare voertuigen of onderdelen hiervan;
- f. het opslaan of opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor zover de gronden zijn gelegen binnen de op de plankaart opgenomen aanduiding "hindercontour" ten behoeve van de bouw van woningen onder de voorwaarden dat:

- a. de op de plankaart aangegeven "hindercontour" wordt verkleind dan wel van de plankaart kan worden verwijderd, naar gelang de hindercontour van het agrarisch bedrijf of loon- en grondwerkbedrijf wordt verminderd dan wel opgeheven, krachtens wijziging of intrekking van de milieuvergunning dan wel krachtens verordening op grond van de Wet geur en veehouderij;
- b. de wijziging niet leidt tot een onevenredige belemmering van de bedrijfsactiviteiten buiten het plangebied.

Paragraaf III - Overige bepalingen

Artikel 8 - Antidubbeltelbepaling

Gronden welke eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijven bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 - Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

9.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen gebouwen zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze voorschriften opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

9.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen de zone waar volgens de desbetreffende voorschriften hoofd- dan wel aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan;
- b. uitsluitend de volgende ondergrondse bouwwerken zijn toegestaan:
 - een kelder onder de woning, waarvan de maximale oppervlakte 15 m² bedraagt;
 - een zwembad.

Artikel 10 - Algemene gebruiksbepalingen

10.1. Algemene gebruiksbepalingen

Het is verboden de in artikel 3 t/m 7 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de doeleinden.

Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend het doen of laten gebruiken en/of het in gebruik geven van gronden, gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie.

10.2. Vrijstelling algemene gebruikspalngen

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in 10.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 11 - Algemene vrijstellingsbepalingen

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van :

- a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor het oprichten van antennes en masten tot een hoogte van 40 m;
- d. de bestemmingsplanbepalingen ten aanzien van de voorgeschreven maatvoeringen met ten hoogste 10%.

Artikel 12 - Algemene wijzigingsbepalingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. verschuiving van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. verschuiving van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of – intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de verschuiving als bedoeld in sub a. en sub b. mogen echter niet meer dan 5 m bedragen en het bestemmingsplan mag met niet meer dan 10 % worden vergroot;
- d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan worden gewijzigd.

Artikel 13 - Algemene procedurebepalingen

Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid, wijzigingsbevoegdheid dan wel uitwerkingsplicht die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de volgende procedure van toepassing:

- a. het voornemen tot verlening van vrijstelling, wijziging dan wel tot uitwerking ligt gedurende zes weken voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de ter inzage legging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt in de mededeling van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen tegen het voornemen bij burgemeester en wethouders gedurende de in sub a. genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die conform het in sub a. bepaalde tijdig zienswijzen hebben ingediende de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede.

Paragraaf IV – Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 14 – Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 10.1 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2 van de Wet op de Economische Delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

Artikel 15 - Overgangsbepalingen

15.1 Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende overgangsbepalingen:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.
- b. Het bepaalde onder lid 1, sub a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

15.2 Ten aanzien van het bouwen gelden de volgende overgangsbepalingen:

- a. bouwwerken, die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:
 - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - na het tenietgaan tengevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan;
- b. het bepaalde onder lid 2, sub a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, doch zijn gebouwd zonder bouwvergunning in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

15.3 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder lid 2 sub a. ten behoeve van een éénmalige vergroting van de inhoud van de onder lid 2 sub a. toegelaten bouwwerken met maximaal 15%.

Artikel 16 - Slotbepaling

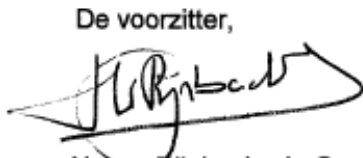
Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:

Voorschriften bestemmingsplan "Schoenmakershoek-Oost".

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van de gemeente Etten-Leur d.d. 15 september 2008.

De griffier

drs. W.C.M. Voeten.

De voorzitter,

H. van Rijnbach- de Groot.