

Ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Etten-Leur 2025-WB01 (Haansberg-Oost)

De gemeenteraad van de Gemeente Etten-Leur,

Overwegende dat:

- de gemeenteraad op basis van artikel 2.4 van de Omgevingswet bevoegd is om het omgevingsplan van de gemeente Etten-Leur te wijzigen met een wijzigingsbesluit;
- het college van burgemeester en wethouders op basis van artikel 160, lid 1, onder b, van de Gemeentewet bevoegd is tot het voorbereiden van het (ontwerp)wijzigingsbesluit;
- op grond van artikel 16.29 van de Omgevingswet in het Gemeenteblad het voornemen kenbaar is gemaakt het omgevingsplan te willen wijzigen met een wijzigingsbesluit met als doel de juridische vertaling van de gebiedsontwikkeling Haansberg-Oost voor de realisatie van maximaal 150 woningen;
- het 'wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Etten-Leur 2025-WB01 (Haansberg-Oost)' zich hiertoe beperkt;
- de op het (ontwerp)wijzigingsbesluit betrekking hebbende stukken elektronisch te raadplegen zijn via www.etten-leurmakenwesamen.nl;

Besluit;

Artikel I

De regeling 'Omgevingsplan gemeente Etten-Leur' vast te stellen zoals opgenomen in Bijlage A.

Artikel II

Van de terinzagelegging, de termijn voor terinzagelegging en de mogelijkheid om te reageren wordt kennis gegeven in het Gemeenteblad en de Etten-Leurse Bode.

Het besluit wordt na vaststelling ondertekend.

*Dit document bevat
verschilmarkering t.o.v.
eerdere regelingstekst.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden toegevoegd zijn
onderstreept en groen
gemarkeerd, of van een
groen kader voorzien.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden verwijderd zijn
doorgestreept en rood
gemarkeerd, of van een rood
kader voorzien.*

*Dit document is een
ontwerpbesluit.*

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Artikel 1.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1. Begripsbepalingen die, op de dag van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van overeenkomstige toepassing op hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan omgevingsplan, tenzij daarvan in bijlage II of III is afgeweken.
2. Bijlage II bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.
3. Bijlage III bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van hoofdstuk 8 van dit omgevingsplan.

B

Artikel 3.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 3.1 Voorrangsbepaling archeologie

Voor zover de regels in deze subparagraaf (3.2.5.2) strijdig zijn met de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, eerste lid, onder a, van de wet, gaan de regels in deze subparagraaf voor. Bijlage ~~III~~IV van dit omgevingsplan bevat de artikelen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, eerste lid, onder a, van de wet, waarop deze subparagraaf voorgeat.

C

Artikel 3.5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 3.5 Aanwijzing vergunningplicht archeologie

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de activiteiten genoemd in artikel 3.2, lid 2, (toepassingsbereik regels voor activiteiten in archeologisch waardevolle gebieden) te verrichten in een gebied met archeologische verwachtingswaarde 1, als:
 - a. de diepte van de bodemingreep meer is dan 40 cm; en
 - b. de oppervlakte van het daadwerkelijk te verstoren gebied groter is dan 100 m².
2. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de activiteiten genoemd in artikel 3.2, lid 2, (toepassingsbereik regels voor activiteiten in archeologisch waardevolle gebieden) te verrichten in een gebied met archeologische verwachtingswaarde 2, als:
 - a. de diepte van de bodemingreep meer is dan 40 cm; en
 - b. de oppervlakte van het daadwerkelijk te verstoren gebied groter is dan 500 m².
3. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de activiteiten genoemd in artikel 3.2, lid 2, (toepassingsbereik regels voor activiteiten in archeologisch waardevolle gebieden) te verrichten in een gebied met archeologische verwachtingswaarde 3, als:
 - a. de diepte van de bodemingreep meer is dan 40 cm; en
 - b. de oppervlakte van het daadwerkelijk te verstoren gebied groter is dan 1.000 m².
4. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de activiteiten genoemd in artikel 3.2, lid 2, (toepassingsbereik regels voor activiteiten in archeologisch waardevolle gebieden) te verrichten in een gebied met archeologische verwachtingswaarde 4, als:
 - a. de diepte van de bodemingreep meer is dan 40 cm; en

- b. de oppervlakte van het daadwerkelijk te verstoren gebied groter is dan 10.000 m².
- 5. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de activiteiten genoemd in artikel 3.2, lid 2, (toepassingsbereik regels voor activiteiten in archeologisch waardevolle gebieden) te verrichten in een gebied met archeologische verwachtingswaarde 5 , als:
 - a. de diepte van de bodemingreep minder is dan 1,00 meter:
 - 1. de diepte van de bodemingreep meer is dan 40 cm; en
 - 2. de oppervlakte van het daadwerkelijk te verstoren gebied groter is dan 10.000 m².
 - b. De diepte van de bodemingreep meer is dan 1,00 meter en de oppervlakte van het daadwerkelijk te verstoren gebied groter is dan 100 m².
- 6. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de activiteiten zoals genoemd in artikel 3.2 (toepassingsbereik regels voor activiteiten in archeologisch waardevolle gebieden) te verrichten in het geval op grond van afdeling 16.4 van de wet een mer-plicht geldt, ongeacht of binnen de vrijstellingen van de daar geldende archeologische verwachtingswaarde wordt gebleven.
- 7. De verplichting zoals genoemd in het eerste tot en met het vijfde lid is eveneens van toepassing bij een kleinere oppervlakte van het te verstoren gebied indien daarmee kennelijk de bedoeling is om de activiteiten genoemd in artikel 3.2, lid 2 (toepassingsbereik regels voor activiteiten in archeologisch waardevolle gebieden) te splitsen om onder een in het eerste tot en met het vijfde lid vrijgestelde oppervlakte te blijven.

D

Hoofdstuk 8 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 8 Woongebied - Haansberg-Oost

[Gereserveerd]

Afdeling 8.1 Algemene regels

Artikel 8.1 Toepassingsbereik

De regels van dit hoofdstuk gelden binnen het woongebied - Haansberg-Oost.

Artikel 8.2 Meet- en rekenregels

In afwijking van artikel 22.24 gelden de volgende meet- en rekenbepalingen:

- a. de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het straatpeil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, ondergeschikte bouwdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend;
- b. de inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- c. de bouwhoogte van een bouwwerk: de afstand vanaf het straatpeil tot aan het hoogste punt van het 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;
- d. de dakhelling: de hoek die het dakvlak maakt ten opzichte van het horizontale vlak;
- e. de breedte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse zijgevelvlakken en/of tot het hart van de scheidsmuren, met dien verstande, dat wanneer de betreffende zijgevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;
- f. de (horizontale) diepte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voor- en achtergevel en/of tot het hart van de scheidsmuren;
- g. 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;
- h. de oppervlakte van een bouwwerk: de oppervlakte, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- i. de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk: vanaf het straatpeil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend; en

- j. de vloeroppervlakte: de bruto-vloeroppervlakte als bedoeld in NEN2580.

Artikel 8.3 Oogmerken

De regels binnen dit hoofdstuk zijn gesteld met het oog op:

- a. de algemene doelen zoals opgenomen in artikel 8.4;
- b. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in de woongebieden; en
- c. het beschermen van waarden en kwaliteiten in de woongebieden.

Artikel 8.4 Algemene doelen

De regels van dit hoofdstuk zijn, met het oog op de doelen van artikel 1.3 van de Omgevingswet, gericht op:

- a. het waarborgen van de veiligheid;
- b. het beschermen van de gezondheid;
- c. het beschermen van het milieu;
- d. het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
- e. de natuurbescherming;
- f. het tegengaan van klimaatverandering;
- g. een klimaatbestendig woongebied;
- h. het behoeden van de staat en werkingen van infrastructuur voor nadelige gevolgen van activiteiten;
- i. het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen;
- j. het bieden van voldoende woonruimte;
- k. het bereikbaar en toegankelijk maken van gebieden;
- l. een hoge kwaliteit van het openbaar gebied;
- m. kwalitatief hoogwaardig wonen;
- n. een fietsvriendelijke woonwijk;
- o. een aanvaardbare akoestische woonomgeving;
- p. een aanvaardbaar geurniveau voor woningen;
- q. een energieneutraal woongebied;
- r. een speel- en beweegvriendelijke wijk; en
- s. het beschermen van omgevingskwaliteit.

Afdeling 8.2 Ruimtelijke kwaliteit

Paragraaf 8.2.1 Welstand

Artikel 8.5 Toepassingsbereik

De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op alle hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk, bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde en dakkapellen.

Artikel 8.6 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het ontwikkelen en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit.

Artikel 8.7 Redelijke eisen van welstand

In afwijking van artikel 22.7 geldt voor welstand dat het uiterlijk of de plaatsing van de hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde en overige bouwwerken zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan niet in strijd mag zijn met de omgevingskwaliteit beoordeeld volgens de beleidsregels ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Etten-Leur, voor deze wijziging van het omgevingsplan bekend als 'Beeldkwaliteitsplan Haansberg-Oost'. Het beeldkwaliteitsplan is raadpleegbaar via www.etten-leurmakenwesamen.nl/welstand.

Artikel 8.8 Redelijke eisen van welstand - beoordelingsregels

In afwijking van artikel 22.29 wordt een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 22.26 verleend als wordt voldaan aan de beleidsregels ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Etten-Leur, voor deze wijziging van het omgevingsplan bekend als 'Beeldkwaliteitsplan Haansberg-Oost'. Het beeldkwaliteitsplan is raadpleegbaar via www.etten-leurmakenwesamen.nl/welstand.

Paragraaf 8.2.2 Woningbouwcategorieën

Artikel 8.9 Toepassingsbereik

1. De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op vergunningplichtige bouwactiviteiten, zoals opgenomen in artikel 22.26, waarvoor op grond van artikel 13.11, eerste lid van de Omgevingswet kosten moeten worden verhaald.
2. In deze paragraaf zijn voor de bouwactiviteit, zoals genoemd in het eerste lid, regels opgenomen over de volgende te realiseren categorieën woningen:
 - a. sociale huurwoning;
 - b. sociale koopwoning; en
 - c. middenhuurwoning.
3. De prijsgrens voor de categorie sociale koopwoning, als genoemd in het tweede lid, onder b, wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld. De huidige prijsgrenzen zijn raadpleegbaar via www.etten-leurmakenwesamen.nl/notitieprijskwaliteit.
4. Binnen de categorie middenhuurwoning wordt een staffel gehanteerd waarvan de prijsgrenzen jaarlijks opnieuw worden vastgesteld. De huidige prijsgrenzen zijn raadpleegbaar via www.etten-leurmakenwesamen.nl/notitieprijskwaliteit.

Artikel 8.10 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het ontwikkelen van een divers aanbod aan woningen.

Artikel 8.11 Verdeling woningbouwcategorieën - beoordelingsregels

In aanvulling op artikel 22.29 gelden voor de verdeling van de woningbouwcategorieën de volgende regels:

- a. minimaal 20% van de hoofdgebouwen zoals opgenomen in artikel 8.55 lid 2 wordt gebouwd en gebruikt als sociale huurwoning;
- b. minimaal 35% van de hoofdgebouwen zoals opgenomen in artikel 8.55 lid 2 wordt gebouwd en gebruikt als sociale koopwoning of middenhuurwoning; en
- c. sociale huurwoningen mogen uitsluitend ter plaatse van de locatie sociale huurwoning - Haansberg-Oost worden gerealiseerd.

Artikel 8.12 Doelgroepen

1. Als doelgroep voor een sociale woning worden huishoudens aangemerkt waarvan het huishoudinkomen maximaal de DAEB-Norm bedraagt.
2. Als doelgroep voor de middenhuurwoning worden huishoudens aangemerkt waarvan het huishoudinkomen maximaal 2 keer modaal bedraagt.
3. Als doelgroep voor een sociale koopwoning worden huishoudens aangemerkt waarvan het huishoudinkomen maximaal 2 keer modaal bedraagt.

Artikel 8.13 Instandhoudingstermijn

1. Een sociale huurwoning moet voor ten minste een periode van 25 jaar voor de doelgroep, zoals bedoeld in artikel 8.12, eerste lid, beschikbaar blijven.
2. Een middenhuurwoning moet voor ten minste een periode van 20 jaar voor de doelgroep, zoals bedoeld in artikel 8.12, tweede lid, beschikbaar blijven.
3. Een sociale koopwoning moet 10 jaar voor de doelgroep, zoals bedoeld in artikel 8.12, derde lid, beschikbaar blijven.

Afdeling 8.3 Infrastructuur, mobiliteit en openbaar gebied

Paragraaf 8.3.1 Parkeernormen voor auto's en fietsen

Artikel 8.14 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op de bouw van hoofdgebouwen.

Artikel 8.15 Parkeernormen - beoordelingsregels

In aanvulling op artikel 22.29 gelden de volgende regels voor parkeernormen:

- a. per hoofdgebouw worden 1,2 parkeerplaatsen voor bewoners en 0,15 parkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd en in stand gehouden, waarbij geldt dat:
 1. er per vrijstaande woning minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en in stand worden gehouden; en
 2. er per twee-aaneen-woning minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Afdeling 8.4 Duurzaamheid en klimaat

Paragraaf 8.4.1 Hemelwater

Artikel 8.16 Toepassingbereik

Deze paragraaf is van toepassing op de bouw van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken en het aanleggen van nieuw verhard oppervlak.

Artikel 8.17 Waterberging bij hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken - beoordelingsregels

In aanvulling op artikel 22.29 gelden de volgende regels voor waterberging:

- a. bij de bouw van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen de locatie wonen in woongebied - Haansberg-Oost moet voorzien worden in hemelwaterberging (met hergebruikstelsel) op eigen perceel;
- b. het bepaalde onder a. is niet van toepassing op een gebouw dat wordt gebouwd met een groen dak;
- c. een hemelwaterberging:
 1. heeft ten minste een capaciteit van 60 liter per m² bebouwd oppervlak;
 2. loost maximaal 2 liter per m² bebouwd oppervlak per uur naar het oppervlaktewater vanuit de bergingsvoorziening; en
 3. is na 60 uur leeg;
- d. een hemelwaterberging met hergebruikstelsel:
 1. heeft ten minste een capaciteit van 60 liter per m² bebouwd oppervlak;
 2. loost maximaal 2 liter per m² bebouwd oppervlak per uur naar het oppervlaktewater vanuit de bergingsvoorziening;
 3. is na 60 uur voor ten minste 33% leeg en na 14 dagen voor ten minste 66%;
 4. leegt het restant op basis van het gebruik van het hergebruikstelsel; en
- e. voor een waterberging met een centraal besturingssysteem geldt alleen het vereiste onder c., onder 1.

Artikel 8.18 Aanbrengen van nieuw verhard oppervlak - vergunningplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning nieuw verhard oppervlak aan te leggen.

Artikel 8.19 Aanleggen van nieuw verhard oppervlak - beoordelingsregels

De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 8.18, wordt verleend als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. bij het aanleggen van nieuw verhard oppervlak binnen de locatie wonen in woongebied - Haansberg-Oost moet voorzien worden in hemelwaterberging (met hergebruikstelsel) op eigen perceel;
- b. bij het aanleggen van nieuw verhard oppervlak binnen de locatie openbaar gebied in woongebied - Haansberg-Oost moet voorzien worden in hemelwaterberging (met hergebruikstelsel of centraal besturingssysteem) in openbaar gebied;
- c. een hemelwaterberging:
 1. heeft ten minste een capaciteit van 60 liter per m² bebouwd en/of verhard oppervlak;
 2. loost maximaal 2 liter per m² verhard oppervlak per uur naar het oppervlaktewater vanuit de bergingsvoorziening; en
 3. is na 60 uur leeg;

- d. een hemelwaterberging met hergebruikssysteem:
 - 1. heeft ten minste een capaciteit van 60 liter per m² verhard oppervlak;
 - 2. loost maximaal 2 liter per m² verhard oppervlak per uur naar het oppervlaktewater vanuit de bergingsvoorziening;
 - 3. is na 60 uur voor ten minste 33% leeg en na 14 dagen voor ten minste 66%; en
 - 4. leegt het restant op basis van het gebruik van het hergebruikssysteem; en
- e. voor een waterberging met een centraal besturingssysteem geldt alleen het vereiste onder c., onder 1.

Afdeling 8.5 Functies en gebruiksactiviteiten

Paragraaf 8.5.1 Algemene gebruiksregels

Artikel 8.20 Toepassingsbereik

De regels binnen deze paragraaf gaan over het gebruik van gronden en bouwwerken binnen het woongebied - Haansberg-Oost.

Artikel 8.21 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. de algemene doelen zoals genoemd in artikel 8.4;
- b. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in de woongebieden; en
- c. het beschermen van waarden en kwaliteiten in de woongebieden.

Artikel 8.22 Gebruik van gronden en bouwwerken - algemeen verbod

Gebruiksactiviteiten die niet in overeenstemming zijn met de regels in deze afdeling zijn verboden, met uitzondering van legaal aanwezige gebruiksactiviteiten.

Artikel 8.23 Gebruiken van gronden en bouwwerken - specifiek verbod

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken voor:

- a. seksinrichtingen, escortbedrijven of prostitutie;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen, tenzij dit behoort bij dan wel onderdeel is van een ter plaatse toegelaten functie; en
- c. het plaatsen of het geplaatst houden van onderkomens, waaronder begrepen kampeermiddelen, tenzij dit expliciet is toegestaan binnen de toegelaten functie.

Paragraaf 8.5.2 Aanwijzing van functies

Artikel 8.24 Functie binnen de locatie wonen in woongebieden - Haansberg-Oost

De gronden binnen de locatie wonen in woongebied - Haansberg-Oost hebben de functie wonen.

Artikel 8.25 Functie binnen de locatie openbaar gebied in woongebied - Haansberg-Oost

De gronden binnen de locatie openbaar gebied in woongebied - Haansberg-Oost en binnen de locatie water - Haansberg-Oost hebben de functie openbaar gebied.

Paragraaf 8.5.3 Wonen in woongebieden

Subparagraaf 8.5.3.1 Gebruiksactiviteiten - toegestaan

Artikel 8.26 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over toegestane gebruiksactiviteiten op gronden met de functie wonen.

Artikel 8.27 Gebruiken gronden en bouwwerken voor wonen - toegestaan

Het is toegestaan gronden en bouwwerken te gebruiken voor wonen als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. wonen vindt alleen plaats in de vorm van het bewonen van woningen, tenzij het gaat om het gebruiken van een bijbehorend bouwwerk voor (pré-)mantelzorg, zoals bedoeld in artikel 8.31 en artikel 8.41; en
- b. in een woning woont niet meer dan 1 huishouden.

Artikel 8.28 Gebruiken gronden en bouwwerken voor beroep of bedrijf aan huis - toegestaan

Het is toegestaan gronden en bouwwerken te gebruiken voor een beroep of bedrijf aan huis, als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. een beroep of bedrijf aan huis wordt uitgeoefend in het hoofdgebouw of een bijbehorend bouwwerk;
- b. een beroep of bedrijf aan huis heeft een kleinschalig karakter en is naar aard en omvang in overeenstemming met het karakter van de omgeving;
- c. de praktijkruimte bedraagt maximaal 1/3 van het gebruiksoppervlak van de woning;
- d. de vloeroppervlakte die wordt gebruikt voor een beroep of bedrijf aan huis bedraagt maximaal 50 m²;
- e. een beroep of bedrijf aan huis wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning en er is geen personeel werkzaam;
- f. een beroep of bedrijf aan huis heeft geen zodanige verkeersaantrekkende werking dat sprake is van een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer of van een onevenredige parkeerdruk in de openbare ruimte; en
- g. er worden geen detailhandelsactiviteiten uitgeoefend, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel dat een relatie heeft met het ter plaatse aanwezige beroep of bedrijf aan huis.

Artikel 8.29 Gebruiken gronden voor bij de functie wonen behorende activiteiten en voorzieningen - toegestaan

Het is toegestaan gronden te gebruiken voor de volgende bij het wonen horende activiteiten en voorzieningen:

- a. parkeervoorzieningen en overige verhardingen;
- b. tuinen, erven en andere groenvoorzieningen; en
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Subparagraaf 8.5.3.2 Gebruiksactiviteiten - meldingsplicht

Artikel 8.30 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over meldingsplichtige gebruiksactiviteiten op gronden met de functie wonen.

Artikel 8.31 Gebruiken van een bijbehorend bouwwerk voor mantelzorg - meldingsplicht

1. In afwijking van artikel 22.36 is het verboden om een bijbehorend bouwwerk te gebruiken voor mantelzorg zonder dit ten minste 4 weken voorafgaand aan het gebruik te melden.
2. Een melding bevat een verklaring van een door de gemeente Etten-Leur aangewezen deskundige waarin de behoefte van mantelzorg wordt aangetoond.

Artikel 8.32 Gebruiken van een bijbehorend bouwwerk voor mantelzorg - algemene regels

Bij het gebruiken van een bijbehorend bouwwerk voor mantelzorg, zoals bedoeld in artikel 8.31, wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het huishouden dat gevestigd wordt in de mantelzorgwoning bestaat uit maximaal 2 personen van wie ten minste 1 persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning;
- b. er moet sprake zijn van een sociale relatie, zoals een familierelatie, tussen de mantelzorgbehoevende en de mantelzorgverlener. Deze zorg wordt niet in het kader van een hulpverlenend beroep aangeboden;
- c. de tijdelijke mantelzorgwoning kan in geen geval leiden tot een permanente woning;
- d. het gebruik van de mantelzorgwoning is uitsluitend toegestaan gedurende de periode dat de intensieve zorgbehoefte bestaat;
- e. indien de mantelzorgbehoevende verhuist of komt te overlijden kan de achterblijvende partner om een mantelzorgverklaring verzoeken. Bij inwilliging van dat verzoek kan de achterblijvende partner in de mantelzorgwoning blijven wonen. Als hij of zij deze verklaring niet krijgt, dan dient hij of zij te verhuizen; en
- f. na het beëindigen van de mantelzorg dient binnen 1 maand:
 1. de verplaatsbare mantelzorgwoning (woonunit) te zijn verwijderd; of
 2. het bouwwerk geen voorzieningen meer te hebben die het maken tot een woning.

Subparagraaf 8.5.3.3 Gebruiksactiviteiten - vergunningplicht

Artikel 8.33 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over vergunningplichtige gebruiksactiviteiten op gronden met de functie wonen.

Artikel 8.34 Exploiteren van een bed and breakfast - vergunningplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bed and breakfast te starten of in stand te houden.

Artikel 8.35 Exploiteren van een bed and breakfast - beoordelingsregels

De omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 8.34, wordt verleend als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. voorzieningen voor bed and breakfast zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande woning;
- b. de exploitatie van de bed and breakfast wordt uitgeoefend door een bewoner van de woning;
- c. per woning is sprake van niet meer dan 2 bed and breakfast kamers en maximaal 4 slaapplekken;
- d. de woonfunctie van de woning blijft behouden;
- e. de vloeroppervlakte aan logeereenheden en zelfstandige sanitaire voorzieningen bedraagt maximaal 50 m²; en
- f. er is geen sprake van onevenredige verkeers- en parkeerproblemen.

Artikel 8.36 Exploiteren van een bed and breakfast - aanvraagvereisten

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 8.34, worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop:
 1. de wijze waarop de locatie wordt ontsloten;
 2. indien aanwezig de parkeervoorzieningen op eigen terrein;
 3. het beoogd gebruik van de gronden behorende bij het voorgenomen bouwwerk; en
 4. het aantal kamers dat verhuurd kan worden met het aantal slaapplekken; en
- b. wie de bed and breakfast gaat exploiteren.

Artikel 8.37 Huisvesten van arbeidsmigranten en overige personen - vergunningplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning arbeidsmigranten en overige personen te huisvesten in een woning.

Artikel 8.38 Huisvesten van arbeidsmigranten en overige personen - beoordelingsregels

De omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 8.37, wordt verleend als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het aantal te huisvesten arbeidsmigranten en overige personen bedraagt maximaal 4 personen per woning;
- b. de te huisvesten arbeidsmigranten moeten in Etten-Leur werkzaam zijn;
- c. het bruto woonoppervlak per persoon bedraagt minimaal 12 m²;
- d. de huisvesting heeft geen zodanige verkeersaantrekkende werking dat sprake is van een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer of van een onevenredige parkeerdruk in de openbare ruimte;
- e. de huisvesting voldoet aan de normenset van de Stichting Normering Flexwonen (SNF-normen);
- f. bij huisvesting van arbeidsmigranten is door vergunninghouder een beheerder aangewezen die:
 1. 24 uur per dag, 7 dagen in de week bereikbaar is; en
 2. de contactpersoon is voor bewoners, omgeving en instanties (waaronder de gemeente);
- g. het verlenen van de omgevingsvergunning leidt niet tot de verhuur van meer dan 1 woning in een straatnaam; en
- h. de omgevingsvergunning voor het huisvesten van arbeidsmigranten en overige personen heeft een duur van maximaal 2 jaar, behoudens verlenging.

Artikel 8.39 Huisvesten van arbeidsmigranten en overige personen - aanvraagvereisten

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 8.37, worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. informatie over de beoogde huisvesting van arbeidsmigranten en overige personen, waarin ten minste informatie wordt verstrekt over:
 1. het adres waar de huisvesting beoogd is;
 2. de beoogde duur van de huisvesting;
 3. het aantal te huisvesten personen;
 4. het bruto woonoppervlak per persoon;
 5. het voldoen aan de SNF-normen;
 6. de onderneming waar personen, in geval sprake is van het huisvesten van arbeidsmigranten, werkzaam zijn; en
 7. hoeveel voertuigen in de openbare ruimte worden geparkeerd; en
- b. een document waaruit blijkt dat er een beheerder is aangewezen.

Artikel 8.40 Huisvesten van arbeidsmigranten en overige personen - vergunningvoorschriften

Het bevoegd gezag kan de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 8.37:

- a. de door vergunninghouder aangewezen beheerder wijst de gehuisveste personen op de verplichting om zich binnen de Basisregistratie Personen (BRP) in te schrijven bij een (beoogd) verblijf van meer dan 4 maanden; en
- b. het gebruik van de (bedrijfs)woning ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten en overige personen leidt niet tot (aanhoudende) overlast voor de omgeving.

Artikel 8.41 Gebruiken van een bijbehorend bouwwerk voor pré-mantelzorg - vergunningplicht

In afwijking van artikel 22.36 is het verboden zonder omgevingsvergunning een bijbehorend bouwwerk te gebruiken ten behoeve van huisvesting in verband met pré-mantelzorg.

Artikel 8.42 Gebruiken van een bijbehorend bouwwerk voor pré-mantelzorg - beoordelingsregels

De omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 8.41, wordt verleend als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. een omgevingsvergunning wordt verleend voor een periode van 3 jaar als uit een pré-mantelzorgverklaring blijkt dat er binnen drie jaar een behoefte aan mantelzorg gaat ontstaan;
- b. het huishouden dat gevestigd wordt in de pré-mantelzorgwoning bestaat uit maximaal 2 personen van wie ten minste 1 persoon pré-mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning;
- c. er moet sprake zijn van een sociale relatie, zoals een familierelatie, tussen de pré-mantelzorg-behoevende en de pré-mantelzorgverlener. Deze zorg wordt niet in het kader van een hulpverlenend beroep aangeboden;
- d. de tijdelijke pré-mantelzorgwoning kan in geen geval leiden tot een permanente woning;
- e. het gebruik van de pré-mantelzorgwoning is uitsluitend toegestaan gedurende de periode dat de pré-mantelzorgrelatie dan wel te verwachten zorgbehoefte bestaat;
- f. indien de pré-mantelzorgbehoevende verhuist of komt te overlijden kan de achterblijvende partner om een pré-mantelzorgverklaring verzoeken. Bij inwilliging van dat verzoek kan de achterblijvende partner in de pré-mantelzorgwoning blijven wonen. Als hij of zij deze verklaring niet krijgt, dan dient hij of zij te verhuizen;
- g. tenzij na het beëindigen van de pré-mantelzorg deze direct overgaat in een mantelzorgsituatie, zoals bedoeld in de definitie mantelzorg zoals bedoeld in bijlage 1 bij artikel 1.1 van het Bbl, dient binnen 1 maand na het beëindigen van de pré-mantelzorg:
 1. de verplaatsbare pré-mantelzorgwoning (woonunit) te zijn verwijderd; of
 2. het bouwwerk geen voorzieningen meer te hebben die het maken tot een woning; en
- h. indien na 3 jaar nog geen sprake is van een mantelzorgsituatie wordt opnieuw een onafhankelijk medisch advies opgevraagd. Op basis hiervan dient er eventueel opnieuw een vergunning aangevraagd te worden.

Artikel 8.43 Gebruiken van een bijbehorend bouwwerk voor pré-mantelzorg - aanvraagvereisten

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 8.41, worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. pré-mantelzorgverklaring;
- b. het aantal personen dat in de pré-mantelzorgwoning zal gaan wonen; en
- c. de sociale relatie tussen zorgbehoevende en zorgverlener.

Subparagraaf 8.5.3.4 Gebruiksactiviteiten - verbod

Artikel 8.44 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over verboden gebruiksactiviteiten op gronden met de functie wonen.

Artikel 8.45 Gebruiken bijbehorende bouwwerken voor wonen - verbod

Het is verboden om een bijbehorend bouwwerk te gebruiken als zelfstandige woning, tenzij het gaat om het gebruiken van een bijbehorend bouwwerk voor (pré)-mantelzorg, zoals bedoeld in artikel 8.31 en artikel 8.41.

Artikel 8.46 Toevoegen aantal woningen - verbod

Het is verboden om bouwwerken te gebruiken als hiermee het aantal woningen zoals opgenomen in artikel 8.55 lid 2 toeneemt, tenzij het gaat om het gebruiken van bouwwerken voor (pré-)mantelzorg, zoals bedoeld in artikel 8.31 en artikel 8.41.

Paragraaf 8.5.4 Openbaar gebied in woongebieden

Subparagraaf 8.5.4.1 Gebruiksactiviteiten - toegestaan

Artikel 8.47 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over toegestane gebruiksactiviteiten op gronden met de functie openbaar gebied.

Artikel 8.48 Gebruiken en inrichten van gronden in openbaar gebied - toegestaan

1. Het is toegestaan gronden binnen de locatie openbaar gebied in woongebied - Haansberg-Oost te gebruiken en in te richten voor:
 - a. wegen en woonstraten;
 - b. fiets- en voetpaden;
 - c. openbare parkeervoorzieningen;
 - d. overige openbaar toegankelijke verhardingen;
 - e. plantsoen, bermen en openbare groenvoorzieningen;
 - f. taluds en oevers; en
 - g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
2. Het is toegestaan gronden binnen de locatie water - Haansberg-Oost te gebruiken en in te richten voor:
 - a. waterpartijen;
 - b. (primaire) waterlopen zoals sloten, watergangen en singels;
 - c. schouwstroken;
 - d. taluds en oevers; en
 - e. groenvoorzieningen.

Afdeling 8.6 Bouwregels

Paragraaf 8.6.1 Algemene bouwregels

Artikel 8.49 Toepassingsbereik

De regels binnen deze paragraaf gaan over het bouwen van bouwwerken binnen het woongebied - Haansberg-Oost.

Artikel 8.50 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. de algemene doelen zoals genoemd in artikel 8.4;
- b. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in de woongebieden; en
- c. het beschermen van waarden en kwaliteiten in de woongebieden.

Artikel 8.51 Voorrangsbepaling

Artikel 22.27 en 22.36 zijn niet van toepassing.

Artikel 8.52 Bouw van ondergrondse bouwwerken - toegestaan

1. Ondergrondse bouwwerken zijn toegestaan binnen de contouren van legaal opgerichte bovengrondse gebouwen en bijbehorende bouwwerken.
2. De bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder straatpeil.

Artikel 8.53 Bouw van bouwwerken - algemeen verbod

Bouwactiviteiten die niet in overeenstemming zijn met de regels in deze afdeling zijn verboden, met uitzondering van legaal aanwezige bouwwerken.

Paragraaf 8.6.2 Wonen in woongebieden

Subparagraaf 8.6.2.1 Hoofdgebouwen

Artikel 8.54 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het bouwen van hoofdgebouwen binnen de locatie wonen in woongebied - Haansberg-Oost.

Artikel 8.55 Bouwen van een hoofdgebouw - beoordelingsregels

1. In aanvulling op artikel 22.29 wordt een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 22.26 verleend als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden.
2. Ter plaatse van de omgevingsnorm maximale aantal hoofdgebouwen - Haansberg-Oost is maximaal het aangegeven aantal hoofdgebouwen toegestaan.
3. Ter plaatse van de omgevingsnorm maximale aantal hoofdgebouwen deelgebieden - Haansberg-Oost is maximaal het aangegeven aantal hoofdgebouwen toegestaan.
4. Per bouwperceel mag 1 hoofdgebouw worden gebouwd.
5. Ter plaatse van de omgevingsnorm maximale bouwhoogte - Haansberg-Oost is maximaal de aangegeven bouwhoogte toegestaan.
6. Ter plaatse van de omgevingsnorm maximale goothoogte - Haansberg-Oost is maximaal de aangegeven goothoogte toegestaan.
7. In afwijking van het bepaalde onder het zesde lid, geldt dat voor een verhoogd geveldeel de goothoogte voor 50% van de betreffende gevel met maximaal 1,5 meter mag worden overschreden.
8. De maximale diepte van een hoofdgebouw bedraagt per woningtype:

Maximale diepte van een hoofdgebouw per woningtype

<u>Woningtype</u>	<u>Maximale diepte hoofdgebouw</u>
<u>Aaneengesloten woningen</u>	<u>12 meter</u>
<u>Geschakelde woningen</u>	<u>12 meter</u>
<u>Patiowoningen</u>	<u>15 meter</u>
<u>Twee-aaneen woningen</u>	<u>15 meter</u>
<u>Vrijstaande woningen</u>	<u>15 meter</u>

9. Een hoofdgebouw wordt met de voorgevel gebouwd in de locatie voorgevellijn - Haansberg-Oost of op een afstand van maximaal 1 meter daarachter.

10. Een dakoverstek is toegestaan vóór de locatie voorgevellijn - Haansberg-Oost met een maximale diepte van 1,5 meter.

11. Hoofdgebouwen worden gebouwd in de locatie zijgevellijn - Haansberg-Oost of op een grotere afstand daarvan. Indien er geen locatie zijgevellijn - Haansberg-Oost is opgenomen bedraagt de minimale afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens (een bijbehorend bouwwerk niet meegerekend) per woningtype:

Minimale afstand tussen hoofdgebouw en zijdelingse perceelsgrens

Woningtype	Afstand tot zijdelingse perceelsgrens
Aaneengesloten woningen	0 meter
Geschakelde woningen	0 meter
Patiowoningen	0 meter
Twee-aaneen woningen	Aan 1 zijde minimaal 3 meter
Vrijstaande woningen	Aan 2 zijden minimaal 3 meter

12. Vanaf de goothoogte worden hoofdgebouwen afgedekt met een kap met een dakhelling van minimaal 35° en maximaal 60°.

13. Het hoofdgebouw voldoet aan de redelijke eisen van welstand als genoemd in de aanvullende beoordelingsregels in paragraaf 8.2.1.

14. Het hoofdgebouw voldoet aan de regels met betrekking tot woningbouwcategorieën, zoals bedoeld in paragraaf 8.2.2.

15. Bij het bouwen van het hoofdgebouw moet worden voldaan aan de geldende parkeernorm als genoemd in paragraaf 8.3.1.

16. Bij het bouwen van een hoofdgebouw moet worden voldaan aan de geldende norm met betrekking tot waterberging, zoals genoemd in paragraaf 8.4.1.

Artikel 8.56 Bouwen van een hoofdgebouw - aanvraagvereisten

In aanvulling op artikel 22.35 worden bij de aanvraag van een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 22.26 de volgende gegevens verstrekt:

- gegevens waaruit blijkt dat aan de woningbouwcategorieën wordt voldaan;
- gegevens waaruit blijkt dat aan de parkeernorm wordt voldaan; en
- gegevens waaruit blijkt dat aan de waterbergingsnorm wordt voldaan.

Subparagraaf 8.6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Artikel 8.57 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het bouwen van bijbehorende bouwwerken.

Artikel 8.58 Bouwen van bijbehorende bouwwerken - toegestaan

Het bouwen van bijbehorende bouwwerken is toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- het bijbehorende bouwwerk staat op de grond;
- het bijbehorende bouwwerk ligt minimaal 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- voor zover het een aangebouwd bijbehorend bouwwerk betreft:
 - bedraagt de goot- en bouwhoogte maximaal:
 - 0,3 meter boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw; en
 - de hoogte van het hoofdgebouw;
 - voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte bedraagt de afscheiding maximaal 1 meter, gemeten vanaf de vloer;
- voor zover het een vrijstaand bijbehorend bouwwerk betreft:
 - bedraagt de goothoogte maximaal 3,25 meter;
 - bedraagt de bouwhoogte maximaal 5,5 meter;

3. indien meer dan 1 bouwlaag, ligt het verblijfsgebied enkel op de begane grond;
4. is deze functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het gaat over het gebruik van een bijbehorend bouwwerk voor (pré-)mantelzorg;
5. is deze niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal:
 1. als een gebied gelegen ten minste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat gebied;
 2. als een gebied gelegen ten minste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van dat gebied dat groter is dan 100 m²; en
 3. als een gebied gelegen ten minste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van dat gebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²;
- f. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd in de locatie zijgevellijn - Haansberg-Oost of op een grotere afstand daarvan. Indien er geen locatie zijgevellijn - Haansberg-Oost is opgenomen bestaat er geen minimale afstand;
- g. bijbehorende bouwwerken voldoen aan de redelijke eisen van welstand als genoemd in de aanvullende beoordelingsregels in paragraaf 8.2.1; en
- h. bijbehorende bouwwerken voldoen aan de geldende norm met betrekking tot waterberging als genoemd in de aanvullende beoordelingsregels in paragraaf 8.4.1.

Artikel 8.59 Bouwen van bijbehorende bouwwerken patiowoning - toegestaan

Het bouwen van bijbehorende bouwwerken is toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden in het geval van een patiowoning:

- a. het bijbehorende bouwwerk staat op de grond;
- b. het bijbehorende bouwwerk ligt minimaal 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- c. voor zover het een aangebouwd bijbehorend bouwwerk betreft:
 1. bedraagt de goot- en bouwhoogte maximaal:
 - I. 0,3 meter boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw; en
 - II. de hoogte van het hoofdgebouw;
 2. voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte bedraagt de afscheiding maximaal 1 meter, gemeten vanaf de vloer;
- d. voor zover het een vrijstaand bijbehorend bouwwerk of overkapping betreft:
 1. bedraagt de goot- en bouwhoogte niet meer dan 3,25 meter;
 2. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en vrijstaande overkappingen bedraagt maximaal 50 m²;
- f. andere vrijstaande bijbehorende bouwwerken anders dan genoemd onder sub d. zijn niet toegestaan;
- g. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd in de locatie zijgevellijn - Haansberg-Oost of op een grotere afstand daarvan. Indien er geen locatie zijgevellijn - Haansberg-Oost is opgenomen bedraagt er geen minimale afstand;
- h. bijbehorende bouwwerken voldoen aan de redelijke eisen van welstand als genoemd in de aanvullende beoordelingsregels in paragraaf 8.2.1; en
- i. bijbehorende bouwwerken voldoen aan de geldende norm met betrekking tot waterberging als genoemd in de aanvullende beoordelingsregels in paragraaf 8.4.1.

Artikel 8.60 Plaatsen van een verplaatsbare (pré-)mantelzorgwoning (woonunit) - beoordelingsregels

In aanvulling op artikel 22.29 wordt een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 22.26 verleend als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de mantelzorgbehoefte is aangetoond in een verklaring van Wmo-loket Elz;
- b. bovenop de reeds toegestane oppervlakte zoals genoemd in artikel 8.58 lid onder e. mag een verplaatsbare (pré-)mantelzorgwoning worden geplaatst met een maximale oppervlakte van 80 m², waarbij ten minste 50% van het gebied gelegen 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw onbebouwd blijft;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,25 meter;
- d. de verplaatsbare (pré-)mantelzorgwoning (woonunit) staat minimaal 3 meter achter de zijgevellijn van het hoofdgebouw;
- e. na het beëindigen van de (pré-)mantelzorg moet de verplaatsbare (pré-)mantelzorgwoning (woonunit) binnen 1 maand zijn verwijderd;

- f. een verplaatsbare (pré-)mantelzorgwoning wordt gebouwd in de zijgevellijn - Haansberg-Oost of op een grotere afstand daarvan. Indien er geen locatie zijgevellijn - Haansberg-Oost is opgenomen bedraagt er geen minimale afstand; en
- g. verplaatsbare (pré-)mantelzorgwoning (woonunit) voldoen aan de geldende norm met betrekking tot waterberging als genoemd in de aanvullende beoordelingsregels in paragraaf 8.4.1.

Artikel 8.61 Plaatsen van een verplaatsbare (pré)mantelzorgwoning (woonunit) - aanvraagvereisten

In aanvulling op artikel 22.35 worden bij de aanvraag van een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 8.60 de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. (pré)mantelzorgverklaring; en
- b. gegevens waaruit blijkt dat aan de waterbergingsnorm wordt voldaan.

Artikel 8.62 Bouwen van aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een hogere goot- en bouwhoogte - beoordelingsregels

In aanvulling op artikel 22.29 wordt verleend als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het bijbehorende bouwwerk staat op de grond;
- b. het bijbehorende bouwwerk ligt minimaal 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- c. de goot- en bouwhoogte is niet hoger dan:
 - 1. 0,3 meter boven de bouwhoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw; en
 - 2. de hoogte van het hoofdgebouw;
- d. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;
- e. de maximale oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken bedraagt:
 - 1. als een gebied gelegen ten minste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat gebied;
 - 2. als een gebied gelegen ten minste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van dat gebied dat groter is dan 100 m²; en
 - 3. als een gebied gelegen ten minste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van dat gebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²;
- f. een aangebouwd bijbehorend bouwwerk wordt gebouwd in de locatie zijgevellijn - Haansberg-Oost of op een grotere afstand daarvan. Indien er geen locatie zijgevellijn - Haansberg-Oost is opgenomen bedraagt er geen minimale afstand;
- g. bijbehorende bouwwerken voldoen aan de redelijke eisen van welstand als genoemd in de aanvullende beoordelingsregels in paragraaf 8.2.1; en
- h. bijbehorende bouwwerken voldoen aan de geldende norm met betrekking tot waterberging als genoemd in de aanvullende beoordelingsregels in paragraaf 8.4.1.

Subparagraaf 8.6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Artikel 8.63 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

Artikel 8.64 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde - toegestaan

Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde is toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde gebouwd vóór het verlengde van de voorgevel bedraagt maximaal 1 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter het verlengde van de voorgevel bedraagt maximaal 2 meter;
- c. de bouwhoogte van pergola's vóór het verlengde van de voorgevel bedraagt maximaal 4 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde gebouwd achter het verlengde van de voorgevel bedraagt maximaal 3 meter;
- e. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde worden gebouwd in de locatie zijgevellijn - Haansberg-Oost of op een grotere afstand daarvan. Indien er geen locatie zijgevellijn - Haansberg-Oost is opgenomen bedraagt er geen minimale afstand; en
- f. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde voldoen aan de redelijke eisen van welstand als genoemd in de aanvullende beoordelingsregels in paragraaf 8.2.1.

Artikel 8.65 Bouwen van onoverdekte zwembaden - toegestaan

Het bouwen van onoverdekte zwembaden is toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het zwembad wordt gebouwd op een afstand van ten minste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel en op een afstand van ten minste 1 meter van de perceelsgrenzen met derden;
- b. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
- c. per bouwperceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd;
- d. de oppervlakte van een zwembad bedraagt maximaal 100 m², met dien verstande dat het gebied gelegen ten minste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw minimaal 50% onbebouwd blijft; en
- e. de bouwdiepte van het zwembad bedraagt maximaal 4 meter onder straatpeil.

Subparagraaf 8.6.2.4 Bouwen van een dakkapel

Artikel 8.66 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het bouwen van een dakkapel.

Artikel 8.67 Bouwen van een dakkapel in het voordakvlak en/of een naar openbaar gebied toegankelijk gekeerd zijdakvlak - beoordelingsregels

In aanvulling op artikel 22.29 wordt een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 22.26 verleend als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van de dakkapel bedraagt maximaal 1,75 meter, gemeten vanaf de onderkant van de dakkapel;
- b. afstand vanaf onderkant dakkapel tot aan de dakgoot bedraagt minimaal 0,5 meter;
- c. afstand vanaf bovenkant dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 1 rij dakpannen;
- d. afstand vanaf de zijkant dakkapel (exclusief dakoverstek) tot de zijkant van de dakrand van de woning of het midden van de woning scheidende muur bedraagt minimaal 0,5 meter; en
- e. een dakkapel voldoet aan de redelijke eisen van welstand als genoemd in de aanvullende beoordelingsregels in paragraaf 8.2.1.

Paragraaf 8.6.3 Openbaar gebied in woongebieden

Subparagraaf 8.6.3.1 Gebouwen en overkappingen

Artikel 8.68 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het bouwen van gebouwen en overkappingen binnen de locatie openbaar gebied in woongebied - Haansberg-Oost.

Artikel 8.69 Bouwen van een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening

Het bouwen van een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening is toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte per gebouw bedraagt maximaal 30 m²; en
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 meter.

Subparagraaf 8.6.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Artikel 8.70 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde binnen de locatie openbaar gebied in woongebied - Haansberg-Oost en de locatie water - Haansberg-Oost.

Artikel 8.71 Bouwen van een pergola - toegestaan

Het bouwen van een pergola is toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de pergola ligt binnen de locatie openbaar gebied in woongebied - Haansberg-Oost;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 meter;
 1. een pergola voldoet aan de redelijke eisen van welstand als genoemd in de aanvullende beoordelingsregels in paragraaf 8.2.1.

Artikel 8.72 Bouwen van kunstobjecten - toegestaan

1. Het bouwen van kunstobjecten binnen de locatie openbaar gebied in woongebied - Haansberg-Oost is toegestaan als de bouwhoogte maximaal 15 meter bedraagt.
2. Het bouwen van kunstobjecten binnen de locatie water - Haansberg-Oost is toegestaan als de bouwhoogte maximaal 5 meter bedraagt.

Artikel 8.73 Bouwen van erf- en terreinafscheidingen

Het bouwen van erf- en terreinafscheidingen is toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 2 meter;
- b. een erf- en terreinafscheiding voldoet aan de redelijke eisen van welstand als genoemd in de aanvullende beoordelingsregels in paragraaf 8.2.1.

Artikel 8.74 Bouwen van speelvoorzieningen en straatmeubilair - toegestaan

Het bouwen van speelvoorzieningen en straatmeubilair is toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de speelvoorzieningen en het straatmeubilair liggen binnen de locatie openbaar gebied in woongebied - Haansberg-Oost;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 meter.

Artikel 8.75 Bouwen van bruggen en viaducten - toegestaan

1. Het bouwen van bruggen en viaducten binnen de locatie openbaar gebied in woongebied - Haansberg-Oost is toegestaan als de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt.
2. Het bouwen van bruggen en viaducten binnen de locatie water - Haansberg-Oost is toegestaan als de bouwhoogte maximaal 5 meter bedraagt.

Artikel 8.76 Bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde - toegestaan

1. Het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde binnen de locatie openbaar gebied in woongebied - Haansberg-Oost is toegestaan als de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt.
2. Het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen binnen de locatie water - Haansberg-Oost is toegestaan als de bouwhoogte maximaal 5 meter bedraagt.

E

Artikel 22.36 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.36 Binnenplanse vergunningvrije activiteiten van rechtswege in overeenstemming met dit omgevingsplan

Onverminderd de overige bepalingen van deze afdeling en de bepalingen van afdeling 22.3 zijn in ieder geval in overeenstemming met dit omgevingsplan:

- a. het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan als bedoeld in artikel 22.27, onder a, als in aanvulling op de in dat onderdeel gestelde eisen ook wordt voldaan aan de volgende eisen:
 1. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
 - i I. 5 m;
 - ii II. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw; en
 - iii III. het hoofdgebouw;
 2. voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
 - i I. als het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding daarvan hoger is dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij

- de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3; en
- ii II. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het gaat om huisvesting in verband met mantelzorg;
 - 3. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied niet meer dan:
 - i I. bij een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
 - ii II. bij een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²; en
 - iii III. bij een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²; en
 - 4. uitbreiding van of gelegen aan of bij een hoofdgebouw, anders dan:
 - i I. een woonwagen;
 - ii II. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit of de omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit is bepaald dat de vergunninghouder na het verstrijken van een bij die vergunning gestelde termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand te hebben hersteld; of
 - iii III. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf door één huishouden;
 - b. het bouwen, in stand houden en gebruiken van een erf- of perceelafscheiding als bedoeld in artikel 22.27, onder f; en
 - c. het gebruiken van een bestaand bouwwerk voor huisvesting in verband met mantelzorg.

F

Na hoofdstuk 23 wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk 24

[Gereserveerd]

G

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

<i>archeologische verwachtingswaarde 1</i>	<i>/join/id/regdata/gm0777/2024/ec6ac303f9784df09ee-bf94afea91cad/nld@2024-08-28;07450728</i>
<i>archeologische verwachtingswaarde 2</i>	<i>/join/id/regdata/gm0777/2024/33dc6f241b67429caea5e24a6c7bdfa7/nld@2024-08-28;07450728</i>
<i>archeologische verwachtingswaarde 3</i>	<i>/join/id/regdata/gm0777/2024/070df6d814a14ea6a4f7c037507853b6/nld@2024-08-28;07450728</i>
<i>archeologische verwachtingswaarde 4</i>	<i>/join/id/regdata/gm0777/2024/29fdc50496284b79a245311b15b610dd/nld@2024-08-28;07450728</i>
<i>archeologische verwachtingswaarde 5</i>	<i>/join/id/regdata/gm0777/2024/007bf66c6491411faa7e023659283162/nld@2024-08-28;07450728</i>
<i>archeologische verwachtingswaarde 6</i>	<i>/join/id/regdata/gm0777/2024/e7db468afb61402eb9327a8cf838d31f/nld@2024-08-28;07450728</i>
<u><i>archeologische verwachtingswaarde 1</i></u>	<u><i>/join/id/regdata/gm0777/2024/ec6ac303f9784df09ee-bf94afea91cad/nld@2026-01-05;07402423</i></u>
<u><i>archeologische verwachtingswaarde 2</i></u>	<u><i>/join/id/regdata/gm0777/2024/33dc6f241b67429caea5e24a6c7bdfa7/nld@2026-01-05;07402423</i></u>
<u><i>archeologische verwachtingswaarde 3</i></u>	<u><i>/join/id/regdata/gm0777/2024/070df6d814a14ea6a4f7c037507853b6/nld@2026-01-05;07402423</i></u>
<u><i>archeologische verwachtingswaarde 4</i></u>	<u><i>/join/id/regdata/gm0777/2024/29fdc50496284b79a245311b15b610dd/nld@2026-01-05;07402423</i></u>
<u><i>archeologische verwachtingswaarde 5</i></u>	<u><i>/join/id/regdata/gm0777/2024/007bf66c6491411faa7e023659283162/nld@2024-08-28;07450728</i></u>
<u><i>archeologische verwachtingswaarde 6</i></u>	<u><i>/join/id/regdata/gm0777/2024/e7db468afb61402eb9327a8cf838d31f/nld@2026-01-05;07402423</i></u>
<u><i>maximale aantal hoofdgebouwen - Haansberg-Oost</i></u>	<u><i>/join/id/regdata/gm0777/2025/ca01c09c438b472782211f33bb642885/nld@2026-01-05;07402423</i></u>
<u><i>maximale aantal hoofdgebouwen deelgebieden - Haansberg-Oost</i></u>	<u><i>/join/id/regdata/gm0777/2025/d633f492ec724a7cb31d9a014d99a2d6/nld@2026-01-05;07402423</i></u>
<u><i>maximale bouwhoogte - Haansberg-Oost</i></u>	<u><i>/join/id/regdata/gm0777/2025/4909081b46ba485f93df332a05f0a25f/nld@2026-01-05;07402423</i></u>
<u><i>maximale goothoogte - Haansberg-Oost</i></u>	<u><i>/join/id/regdata/gm0777/2025/686ae75b10704a129bca79ebd2179c56/nld@2026-01-05;07402423</i></u>

<u>openbaar gebied</u>	/join/id/regda-ta/gm0777/2025/d2f6f859f5db49ad8bf6cf0c5006f3e5/nld@2026-01-05;07402423
<u>openbaar gebied in woongebied - Haansberg-Oost</u>	/join/id/regda-ta/gm0777/2025/f2e1833cc56a4867999e797ff8f6d17f/nld@2026-01-05;07402423
<u>sociale huurwoning - Haansberg-Oost</u>	/join/id/regda-ta/gm0777/2025/303d766f79b94c02934f15d1fb143f97/nld@2026-01-05;07402423
<u>voorgeveyllijn - Haansberg-Oost</u>	/join/id/regda-ta/gm0777/2025/d394bd3374ab43219d62e9ba52b0f32b/nld@2026-01-05;07402423
<u>water - Haansberg-Oost</u>	/join/id/regda-ta/gm0777/2025/3d0a188d24c841ee8fced75e049a5b88/nld@2026-01-05;07402423
<u>wonen</u>	/join/id/regda-ta/gm0777/2025/25b8fff14c594004aaa91078ede09573/nld@2026-01-05;07402423
<u>wonen in woongebied - Haansberg-Oost</u>	/join/id/regda-ta/gm0777/2025/05278dafd1c247f2a64086aef7ac2363/nld@2026-01-05;07402423
<u>woongebied - Haansberg-Oost</u>	/join/id/regda-ta/gm0777/2025/de4fa2964c3f417b89427686284e7939/nld@2026-01-05;07402423
<u>zijgeveyllijn - Haansberg-Oost</u>	/join/id/regda-ta/gm0777/2025/4846e28f21444f30aa93200ad8dff3d/nld@2026-01-05;07402423

H

Na bijlage II wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage III BIJ ARTIKEL 1.1, DERDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN, BEGRIPSBEPALINGEN

Voor de toepassing van hoofdstuk 8 wordt verstaan onder:

<u>arbeidsmigranten</u>	<u>Personen die zich op basis van economische motieven (tijdelijk) in Etten-Leur vestigen om werk te kunnen verrichten.</u>
<u>bed and breakfast</u>	<u>Het bieden van de ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben.</u>
<u>beroep of bedrijf aan huis</u>	<u>Beroeps- of bedrijfsactiviteit waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn en dat op kleine schaal in een woning en of in het bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend.</u>
<u>detailhandel</u>	<u>Het bedrijfsmatig te koop aanbieden waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop het verkopen en of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.</u>
<u>huishouden</u>	<u>De samenlevingsvorm van één gezin, waaronder mede wordt begrepen:</u> • <u>de inwoning bij wijze van (pré-)mantelzorg;</u> <u>en</u> • <u>een éénpersoonshuishouden.</u>
<u>mantelzorg</u>	<u>Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een mantelzorgverklaring vanuit de Wmo - loket Elz kan worden aangetoond.</u>
<u>middenhuurwoning</u>	<u>Een huurwoning, zoals bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder c, van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving.</u>
<u>ondergeschikte bouwdelen</u>	<u>Ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte dakopbouwen.</u>
<u>overige personen</u>	<u>Personen die geen huishouden vormen.</u>
<u>pré-mantelzorg</u>	<u>De periode voorafgaand aan de noodzaak tot mantelzorg, waarbij uit een pré-mantelzorgverklaring blijkt dat, als gevolg van een progressieve ziekte of anderszins, een noodzaak tot mantelzorg binnen een periode van maximaal drie jaar te verwachten is.</u>
<u>sociale huurwoning</u>	<u>Een huurwoning, zoals bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder a, van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving.</u>
<u>sociale koopwoning</u>	<u>Een koopwoning, zoals bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder b, van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving.</u>
<u>straatpeil</u>	- a. <u>Voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang. en</u> b. <u>Voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.</u>
<u>wonen</u>	<u>Huisvesting in een (bedrijfs)woning waarbij de bewoner(s) gezamenlijk 1 afzonderlijk huishouden vormen.</u>
<u>woning</u>	<u>Een hoofdgebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.</u>

I

Bijlage III komt te luiden:

Bijlage IV Bijlage bij subparagraaf 3.2.5.2 van dit omgevingsplan

1 tabel bij subparagraaf 3.2.5.2 van dit omgevingsplan

Artikelen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, eerste lid, onder a, van de wet, waarop subparagraaf 3.2.5.2 voorgeaat.

Tijdelijk deel van het omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet (bestemmingsplannen).	Onderdelen van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet, waar subparagraaf 3.2.5.2 voorrang op heeft.
Withofcomplex en omgeving NL.IMRO.0777.0010WITHOFCOMPLEX	Artikel 16 Waarde – Archeologie 1 Artikel 17 Waarde – Archeologie 2
Attelaken NL.IMRO.0777.0015ATTELAKEN	Artikel 21 Waarde – Archeologie 1 Artikel 22 Waarde – Archeologie 2
Bedrijventerrein Zwartenberg NL.IMRO.0777.0016ZWARTENBERG	Artikel 10 Waarde – Archeologie 3 Artikel 11 Waarde – Archeologie 4
Grauwe Polder NL.IMRO.0777.0017GRAUWEPOLDER	Artikel 13 Waarde – Archeologie 1
Markt-Centrum e.o. NL.IMRO.0777.0022MARKTCENTRUMEO	Artikel 28 Waarde – Archeologie 1 Artikel 29 Waarde – Archeologie 3
Sander-Banken NL.IMRO.0777.0023SANDERBANKEN	Artikel 20 Waarde – Archeologie 1 Artikel 21 Waarde – Archeologie 2
Brandseweg-Keen NL.IMRO.0777.0024BRANDSEWEGKEEN	Artikel 24 Waarde – Archeologie 1 Artikel 25 Waarde – Archeologie 2 Artikel 26 Waarde – Archeologie 3 Artikel 27 Waarde – Archeologie 4 Artikel 28 Waarde – Archeologie 5
Buitengebied NL.IMRO.0777.0027BUITENGEBOED	Artikel 26 Waarde – Archeologie 1 Artikel 27 Waarde – Archeologie 2 Artikel 28 Waarde – Archeologie 3 Artikel 29 Waarde – Archeologie 4
Etten Zuid NL.IMRO.0777.0028ETTENZUID	Artikel 21 Waarde – Archeologie 1
Landgoed De Schuitvaart NL.IMRO.0777.0037SCHUITVAART	Artikel 9 Waarde – Archeologie 1 Artikel 10 Waarde – Archeologie 2 Artikel 11 Waarde – Archeologie 3
Spoorzone Noord NL.IMRO.0777.0040SPOORZONE	Artikel 15 Waarde – Archeologie 2
Bisschopsmolenstraat-Voorvang NL.IMRO.0777.0051BMOLENVoorvang	Artikel 4 Waarde – Archeologie 1
Lange Brugstraat 130 NL.IMRO.0777.0060LBRUGSTRAAT130	Artikel 7 Waarde – Archeologie 2
Het Withof NL.IMRO.0777.0068HETWITHOF	Artikel 4 Waarde – Archeologie 1
Etten West – De Grient NL.IMRO.0777.0069ETTENWGRIENT	Artikel 18 Waarde – Archeologie 1 Artikel 19 Waarde – Archeologie 2 Artikel 20 Waarde – Archeologie 3
Schoenmakershoek NL.IMRO.0777.0074SCHOENWEST	Artikel 19 Waarde – Archeologie 1

Stijn Streuvelslaar 42-KSE
NL.IMRO.0777.0075SSTREUVELSLN42

Herziening 1 Bedrijventerrein Vosdonk
NL.IMRO.0777.0076HER1VOSDONK

Stationsstraat 23-d'n Overkant
NL.IMRO.0777.0077STATIONSSTR23

Buitengebied, Rijsbergseweg 74
NL.IMRO.0777.0078RIJSBWEG74

Grauwe Polder 86-88
NL.IMRO.0777.0081GRPOLDER8688

Wijzigingsplan Buitengebied, Haansberg 108
NL.IMRO.0777.0083WPHAANSB108

Etten Oost
NL.IMRO.0777.0084ETTENOOST

Herziening 1 Lange Brugstraat 130
NL.IMRO.0777.0091HER1LBRUGST130

Westpolderplas
NL.IMRO.0777.0098WESTPOLDERPLAS

Bierdragerspad
NL.IMRO.0777.0127BIERDRAGERSPAD

Menmoerhoeve Zundertseweg 66 - 66a
NL.IMRO.0777.0129MENMOERHOEVE

Van Bergenpark
NL.IMRO.0777.0134VANBERGENPARK

Couperuslaan
NL.IMRO.0777.0139COUPERUSLAAN

Partiële herziening Buitengebied
NL.IMRO.0777.0145PHBUITENGEBIED

Kloostervelden
NL.IMRO.0777.0147KLOOSTERVELDEN

Loon- en grondwerkbedrijf de Regt
NL.IMRO.0777.0151LGWBDEREGT

Bankenstraat 13
NL.IMRO.0777.0153BANKENSTR13

Van 't Hoffstraat
NL.IMRO.0777.0154VANTHOFFSTR

Wijzigingsplan Buitengebied, Lochtsepad 13
NL.IMRO.0777.0155WPLOCHTSEPAD13

Achter de Molen 9, binnenterrein
NL.IMRO.0777.0156ACHTERDEMOLBIN

Wijzigingsplan Buitengebied, Hoge Bremberg 33C
NL.IMRO.0777.0157WPHBREMBERG33C

Bankenstraat 19-21 a/b
NL.IMRO.0777.0158BANKENST1921AB

Artikel 18 Waarde – Archeologie 1
Artikel 19 Waarde – Archeologie 2

Artikel 19 Waarde – Archeologie 1
Artikel 20 Waarde – Archeologie 2
Artikel 21 Waarde – Archeologie 3
Artikel 22 Waarde – Archeologie 4

Artikel 7 Waarde – Archeologie 1
Artikel 8 Waarde – Archeologie 3

Artikel 8 Waarde – Archeologie 2
Artikel 9 Waarde – Archeologie 3

Artikel 6 Waarde – Archeologie 4

Gewijzigd via bestemmingsplan Buitengebied en daarop van toepassing zijnde herzieningen

Artikel 22 Waarde – Archeologie 1
Artikel 23 Waarde – Archeologie 3
Artikel 24 Waarde – Archeologie 4

Artikel 7 Waarde – Archeologie 2

Artikel 6 Waarde – Archeologie 2
Artikel 7 Waarde – Archeologie 3
Artikel 8 Waarde – Archeologie 4

Artikel 5 Waarde – Archeologie 1

Artikel 7 Waarde – Archeologie 1
Artikel 8 Waarde – Archeologie 2
Artikel 9 Waarde – Archeologie 3
Artikel 10 Waarde – Archeologie 4

Artikel 7 Waarde – Archeologie 1
Artikel 8 Waarde – Archeologie 2

Artikel 5 Waarde – Archeologie 1

Artikel 26 Waarde – Archeologie 1
Artikel 27 Waarde – Archeologie 2
Artikel 28 Waarde – Archeologie 3
Artikel 29 Waarde – Archeologie 4

Artikel 9 Waarde – Archeologie 1

Artikel 9 Waarde – Archeologie 1
Artikel 10 Waarde – Archeologie 2
Artikel 11 Waarde – Archeologie 4

Artikel 6 Waarde – Archeologie 4

Artikel 6 Waarde – Archeologie 1

Gewijzigd via bestemmingsplan Buitengebied en daarop van toepassing zijnde herzieningen

Artikel 7 Waarde – Archeologie 1

Gewijzigd via bestemmingsplan Buitengebied en daarop van toepassing zijnde herzieningen

Artikel 6 Waarde – Archeologie 2
Artikel 7 Waarde – Archeologie 4

Hoge Neerstraat 2 NL.IMRO.0777.0161HOGENEERSTR2	Artikel 9 Waarde – Archeologie 1
Wijzigingsplan Buitengebied, Lage Donk 38 NL.IMRO.0777.0171WPLAGEDONK38	Gewijzigd via bestemmingsplan Buitengebied en daarop van toepassing zijnde herzieningen
Wijzigingsplan Buitengebied, Molenaarsstraat 8 NL.IMRO.0777.0172WPMOLENAARSTR8	Gewijzigd via bestemmingsplan Buitengebied en daarop van toepassing zijnde herzieningen
Wijzigingsplan Buitengebied, Zandspui 45 NL.IMRO.0777.0173WPZANDSPUI45	Gewijzigd via bestemmingsplan Buitengebied en daarop van toepassing zijnde herzieningen
Spoorlaan 19 NL.IMRO.0777.0175SPOORLAAN19	Artikel 5 Waarde – Archeologie 3
Wijzigingsplan Buitengebied, Lage Bremberg 5 NL.IMRO.0777.0176WPLBREMBERG5	Gewijzigd via bestemmingsplan Buitengebied en daarop van toepassing zijnde herzieningen
Zundertseweg 38 NL.IMRO.0777.0177ZUNDERTSEWEG38	Artikel 6 Waarde – Archeologie 4
Wijzigingsplan Buitengebied, Heigatstraat 10 NL.IMRO.0777.0178WPHEIGATSTR10	Gewijzigd via bestemmingsplan Buitengebied en daarop van toepassing zijnde herzieningen
Wijzigingsplan Buitengebied, Zundertseweg 68 NL.IMRO.0777.0179WPZUNDERTSEW68	Gewijzigd via bestemmingsplan Buitengebied en daarop van toepassing zijnde herzieningen
Wijzigingsplan Buitengebied, Natuurontwikkeling Kelsdonk-Zwermlaken NL.IMRO.0777.0182WPNATKELSZWERM	Gewijzigd via bestemmingsplan Buitengebied en daarop van toepassing zijnde herzieningen
Wijzigingsplan Buitengebied, Voedselbos Bollendonk NL.IMRO.0777.0184WPVOEDBOLDONK	Gewijzigd via bestemmingsplan Buitengebied en daarop van toepassing zijnde herzieningen
Wijzigingsplan Buitengebied, Heigatstraat 9 NL.IMRO.0777.0185WPHEIGATSTR9	Gewijzigd via bestemmingsplan Buitengebied en daarop van toepassing zijnde herzieningen
Reconstructie N389 NL.IMRO.0777.0186BPRECONSTRN389	Artikel 7 Waarde – Archeologie 1 Artikel 8 Waarde – Archeologie 2 Artikel 9 Waarde – Archeologie 4
Schuitvaartjaagpad 13 NL.IMRO.0777.0187SCHUITVRTJGP13	Artikel 6 Waarde – Archeologie 2
Midden Donk 2 NL.IMRO.0777.0189MIDDENDONK2	Artikel 8 Waarde – Archeologie 2 Artikel 9 Waarde – Archeologie 3
Wijzigingsplan Buitengebied, Windgat 35 NL.IMRO.0777.0190WPWINDGAT35	Gewijzigd via bestemmingsplan Buitengebied en daarop van toepassing zijnde herzieningen
Deurnestraat 2 en 2A NL.IMRO.0777.0192DEURNESTR2EN2A	Gewijzigd via bestemmingsplan Buitengebied en daarop van toepassing zijnde herzieningen
Wijzigingsplan Buitengebied, Bollenstraat 15 NL.IMRO.0777.0193WPBOLLENSTR15	Gewijzigd via bestemmingsplan Buitengebied en daarop van toepassing zijnde herzieningen
Wijzigingsplan Buitengebied, Hilsebaan 319 NL.IMRO.0777.0194WPHILSEBAAN319	Gewijzigd via bestemmingsplan Buitengebied en daarop van toepassing zijnde herzieningen
Wijzigingsplan Buitengebied, Haansberg 146 NL.IMRO.0777.0195WPHAANSBERG146	Gewijzigd via bestemmingsplan Buitengebied en daarop van toepassing zijnde herzieningen
Bisschopsmolenstraat NL.IMRO.0777.0000PCP096-	Artikel 11 Archeologisch waardevol gebied
Centrum Leur NL.IMRO.0777.0000PCP097-	Artikel 17 Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)
Kom Leur NL.IMRO.0777.0000PCP009-	Artikel 15 Waarde - Archeologie
Korte Brugstraat 55/55a NL.IMRO.0777.00000160WPKBRUGSTR5-	Gewijzigd via bestemmingsplan Kom Leur

J

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.28 Inperkingen artikel 22.27 vanwege cultureel erfgoed

Artikel 22.28 bevat uitzonderingen en aanvullende randvoorwaarden voor de in artikel 22.27 aangegeven gevallen. Gevolg is dat, als uitzondering op de uitzondering, de vergunningplicht uit artikel 22.26 toch blijft gelden voor die gevallen (als niet aan de aanvullende randvoorwaarden wordt voldaan). Deze systematiek is overgenomen uit de artikelen 4a en 5, vierde lid, van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht. De vergunningvrije mogelijkheden zijn in het kader van de bescherming van cultureel erfgoed beperkt in geval van (voor)beschermde monumenten en archeologische monumenten en rijksbeschermde stads- en dorpsgezichten. Artikel 22.28, vierde lid, is een voortzetting van artikel 5, vierde lid, van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht, waarbij op basis van de jurisprudentie één wijziging is aangebracht. Artikel 22.28, vierde lid, aanhef, verklaart als hoofdregel de op grond van artikel 22.27, aanhef en onder a en b, van dit omgevingsplan bestaande mogelijkheden om een bijbehorend bouwwerk of een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf te bouwen zonder de op grond van artikel 22.26 van dit omgevingsplan vereiste omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit buiten toepassing, ~~als er op de locatie van het bouwwerk regels gelden als bedoeld in artikel 22.22 van dit omgevingsplan over het verrichten van archeologisch onderzoek in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit.~~ In artikel 22.28, vierde lid, onder a, is de al onder het Besluit omgevingsrecht bestaande uitzondering op deze hoofdregel opgenomen dat deze niet geldt als de oppervlakte van het bouwwerk minder dan 50 m² bedraagt. Op basis van de jurisprudentie is aan de regeling in dit omgevingsplan een subonderdeel toegevoegd (artikel 22.28, vierde lid, onder b). Per saldo leidt dit nieuwe subonderdeel ertoe dat de vergunningvrije bouw mogelijkheden voor een bijbehorend bouwwerk en een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf op grond van artikel 22.27, aanhef en onder a en b, van dit omgevingsplan in een groter aantal gevallen van toepassing blijven, ~~ook al gelden er op de locatie van het bouwwerk regels als bedoeld in artikel 22.22 van dit omgevingsplan over het verrichten van archeologisch onderzoek in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit.~~ Het nieuwe subonderdeel regelt namelijk dat die vergunningvrije bouw mogelijkheden in dat geval ook van toepassing blijven als het tijdelijke deel van het omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, een verbod bevat om zonder omgevingsvergunning grondwerkzaamheden te verrichten die nodig zijn voor het verrichten van de bouwactiviteit ~~en daarop regels als bedoeld in artikel 22.22 van dit omgevingsplan over het verrichten van archeologisch onderzoek in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid, van toepassing zijn.~~ Op het moment dat sprake is van een dergelijk verbod met daarop betrekking hebbende regels over het verrichten van archeologisch onderzoek, is er geen reden om de desbetreffende vergunningvrije gevallen uit artikel 22.27 te beperken. In dat geval is de bescherming van de archeologische waarden op de locatie voldoende verzekerd. De uitzondering op de vergunningplicht uit artikel 22.26 kan dan blijven gelden. De toevoeging van dit nieuwe subonderdeel is een uitvloeisel van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State met nummer ECLI:NL:RVS:2014:2066. Bij deze uitspraak heeft de Afdeling kort samengevat geoordeeld dat het bestaan van een vergunningplicht voor een bouwactiviteit een eventuele vergunningplicht voor het uitvoeren van grondwerkzaamheden die nodig zijn voor het verrichten van de bouwactiviteit onverlet laat. Om die reden is het niet langer meer nodig om de bescherming van archeologische waarden die gevolgen kunnen ondervinden van grondwerkzaamheden in het kader van een bouwactiviteit, te laten plaatsvinden via regels die betrekking hebben op die bouwactiviteit. Het zijn twee zelfstandige kaders. In de voormalige planologische regelingen die onderdeel uitmaken van het tijdelijke deel van het omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, is dit uiteraard nog niet tot uitdrukking gebracht. Om die reden gebeurt dit nu in het nieuwe subonderdeel. Het is aan gemeenten om dit bij het vaststellen van het omgevingsplan verder te regelen en de regels die met het oog op de bescherming van archeologische waarden op een locatie worden gesteld aan het bouwen en het uitvoeren van grondwerkzaamheden in onderlinge samenhang te bezien en desgewenst aan te passen.

In aanvulling op de toelichting op artikel 2.30 van het Bbl (bij het Invoeringsbesluit Omgevingswet oorspronkelijk genummerd als artikel 2.15g) wordt hieronder ingegaan op de instructieregels en instructies die in ieder geval in acht genomen moeten worden bij het in het omgevingsplan aanpassen van de artikelen 22.26 en 22.27 van dit omgevingsplan en de in dit artikel (22.28) opgenomen uitzonderingen daarop voor cultureel erfgoed.

Bij aanpassing van het omgevingsplan moet de gemeente de instructieregels en instructies van de provincie en het Rijk in acht nemen. Bij dit onderwerp gaat het dan in ieder geval om de instructieregels uit het Bkl over het behoud van cultureel erfgoed (artikel 5.130) en werelderfgoed (artikel 5.131), de provinciale instructieregels over werelderfgoed (op grond van artikel 7.4, derde lid, van het Bkl) en de instructies ter bescherming van rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten, bedoeld in artikel 2.34, vierde lid, van de Omgevingswet (in samenhang met artikel 4.35 van de Invoeringswet Omgevingswet).

Voor omgevingsplanactiviteiten *in, aan of op* via het omgevingsplan (voor)beschermd monumenten of archeologische monumenten zal het daarbij vooral draaien om de vraag of de activiteit van invloed kan zijn op de monumentale waarden. De omgevingsplanactiviteit met betrekking tot een bouwwerk valt hier immers één op één samen met de omgevingsplanactiviteit met betrekking tot een (gemeentelijk of provinciaal) beschermd monument of archeologisch monument. Als een gemeente niet tot een vergunningvrijregime per locatie wil overgaan, ligt een vergelijkbaar regime als opgenomen in artikel 13.11 van het Bal, waarin de vergunningvrije gevallen voor de rijksmonumentenactiviteit zijn aangewezen, voor de hand. In de omgeving van – *bij* – (voor)beschermd monumenten is in ieder geval relevant de instructieregel in artikel 5.130, tweede lid, onder d, onder 1°, van het Bkl, dat de aantasting van de omgeving van deze monumenten moet worden voorkomen voor zover deze daardoor zouden worden ontsierd of beschadigd. De mogelijkheden om binnen een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht meer omgevingsplanactiviteiten vergunningvrij te maken, worden enerzijds specifiek begrensd door het niveau van bescherming dat ten tijde van de aanwijzing als beschermd gezicht op grond van de Monumentenwet 1988 of de instructie op grond van artikel 2.34, vierde lid, van de Omgevingswet voldoende beschermend werd geacht. Anderzijds vormt de generieke instructieregel in artikel 5.130, tweede lid, onder d, onder 2°, van het Bkl in algemene zin een ondergrens. Deze instructieregel bepaalt dat aantasting van het karakter van beschermd stads- en dorpsgezichten (ongeacht op welk overheidsniveau deze zijn beschermd) moet worden voorkomen. Hoewel in de artikelsgewijze toelichting bij artikel 5.130 van het Bkl is opgemerkt dat het tweede lid, onder d, onder 2°, zich in eerste instantie richt op stads- en dorpsgezichten (en cultuurlandschappen) die op initiatief van de gemeente zelf worden beschermd, is de bepaling uitdrukkelijk ook van toepassing op rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten. Dit is ook nodig, omdat veel aanwijzingen als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht inmiddels zo'n vijftig jaar oud zijn en de meeste nog op het oude stelsel zijn geënt, waarin van rechtswege een bouwvergunningplicht gold. Daardoor zijn die als instructie aangemerkte oude aanwijzingen in de praktijk niet altijd leesbaar als een actuele en gedetailleerde instructie als bedoeld in artikel 2.34 van de Omgevingswet. De instructieregel in artikel 5.130, eerste lid, van het Bkl verplicht de gemeente in zo'n geval de karakteristieken van het beschermd gezicht aanvullend te analyseren en te betrekken bij de vraag of er ruimte is voor aanvullende vergunningvrije omgevingsplanactiviteiten. Het ligt niet voor de hand dat er op gemeentelijk niveau generiek veel meer vergunningvrij zal kunnen worden verklaard. Voornoemde instructieregel voor beschermd stads- en dorpsgezichten geldt overigens ook voor eventuele via het omgevingsplan beschermde cultuurlandschappen, iets wat met name in het buitengebied aan de orde zou kunnen zijn.

In het licht van het voorgaande wordt ook nog gewezen op het – ook rechtstreeks de gemeenten bindende – verdrag van Granada. Op basis van artikel 4 van dat verdrag moet het beschermingsregime zo ingericht worden dat het bevoegd gezag ter voorkoming van ontsiering, vernieling of afbraak van beschermd cultureel erfgoed in een passende controle en goedkeuringsprocedure in kennis wordt gesteld van alle plannen tot het slopen of wijzigen («afbraak of verandering») van een (voor)beschermd monument of aantasting van de omgeving van zo'n monument, of waardoor een beschermd gezicht of cultuurlandschap geheel dan wel gedeeltelijk wordt aangetast als gevolg van de sloop van bestaande gebouwen, de bouw van nieuwe gebouwen, of belangrijke veranderingen waardoor het karakter van het gezicht of cultuurlandschap zou worden aangetast. Artikel 14, eerste lid, van dit verdrag vraagt verder in de verschillende stadia van besluitvorming te zorgen voor passende structuren voor informatie, overleg en samenwerking tussen de centrale overheid, de regionale en lokale overheden, culturele instellingen en verenigingen en het publiek (participatie).

In de meeste gevallen zal een preventieve toets aan het omgevingsplan in de vorm van een vergunningplicht met het oog op bovenstaande overwegingen wenselijk blijven. De hoeveelheid activiteiten *in, aan, op en bij* beschermd monumenten en archeologische monumenten en in beschermd stads- en dorpsgezichten die in een gebied vergunningvrij zullen kunnen worden na aanpassing van het omgevingsplan zal naar verwachting dus ook niet veel afwijken van de mogelijkheden die voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet landelijk in het voormalige Besluit omgevingsrecht waren opgenomen.

Motivering

1 Raadplegen van op het besluit betrekking hebbende stukken

De stukken die betrekking hebben op het 'wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Etten-Leur 2025-WB01' (Haansberg-Oost) en dienen ter onderbouwing van het besluit, zijn tijdens de procedure, en tot het wijzigingsbesluit onherroepelijk is, te raadplegen via deze link.