GEMEENTE ETTEN-LEUR

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Etten-Leur

Wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Etten-Leur 2026-WB03 (Lage Vaartkant)

De gemeenteraad van 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 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 Lage Vaartkant voor de realisatie van maximaal 280 woningen, de realisatie van een nieuw tuincentrum op de hoek Lage Vaartkant/Bredaseweg en de realisatie van een landwinkel;
- het 'wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Etten-Leur 2026-WB03 (Lage Vaartkant)' zich hiertoe beperkt;
- de op het (ontwerp)wijzigingsbesluit betrekking hebbende stukken elektronisch te raadplegen zijn via https://www.etten-leurmakenwesamen.nl;
- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders betreffende vaststelling wijziging omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan Lage Vaartkant d.d. 27 oktober 2026;
- gelet Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit:

Artikel I

De ontwerp wijziging 'omgevingsplan gemeente Etten-Leur 2026-WB03 (Lage Vaartkant)' gewijzigd vast te stellen zoals opgenomen in Bijlage A van het wijzigingsbesluit.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking per 07-01-2027

Artikel III Pons

/join/id/regdata/gm0777/2025/5a0691e76c4b4298b7e13d45bf4df0f9/nld@2026-11-04;08264671
Aldus besloten door de gemeenteraad van de Gemeente Etten-Leur in zijn vergadering van 30 november 2026.

drs. W.C.M. (Wim) voeten MBA
Griffier
drs. M.C. (Marina) Starmans -Gelijns
Burgemeester

concept

Dit document bevat verschilmarkering t.o.v. eerdere regelingtekst.

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.

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 dit omgevingsplan, tenzij daarvan in bijlage II, ~~III~~ of ~~IV~~ bijlage 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~~ 2 tot en met 21 van dit omgevingsplan.

~~4. Bijlage IV bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van hoofdstuk 4 en hoofdstuk 5 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 ~~V~~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 voorgaat.

C

Artikel 8.12 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 8.12 Doelgroepen

1. Als doelgroep voor een sociale huurwoning worden huishoudens aangemerkt waarvan het huishoudinkomen maximaal de ~~DAEB-Norm~~ DAEB-inkomensgrens bedraagt.

2. Als doelgroep voor de middenhuurwoning worden huishoudens aangemerkt waarvan het huishoudinkomen maximaal 2 keer de ~~DAEB-norm~~ DAEB-inkomensgrens bedraagt.

3. Als doelgroep voor een sociale koopwoning worden huishoudens aangemerkt waarvan het huishoudinkomen maximaal 2 keer de ~~DAEB-norm~~ DAEB-inkomensgrens bedraagt.

D

Hoofdstuk 9 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 9 Gebiedsontwikkeling Lage Vaartkant

~~[Gereserveerd]~~

Concept

concept

Afdeling 9.1 Algemene regels

Artikel 9.1 Toepassingsbereik

De regels van dit hoofdstuk gelden binnen de locatie Uitleglocatie Lage Vaartkant met dien verstande dat ter plaatse van de locaties hovenier - Lage Vaartkant en agrarisch in landelijk gebied - Lage Vaartkant uitsluitend de voor die locaties opgenomen regels van toepassing zijn.

Artikel 9.2 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 scheidingsmuren) 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 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;
f. de (horizontale) diepte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voor- en achtergevel en/of tot het hart van de scheidingsmuren;
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 scheidingsmuren, 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.

Artikel 9.3 Oogmerken

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

a. de algemene doelen zoals opgenomen in artikel 9.4;
b. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het werkgebied, het woongebied en het landelijk gebied;
c. het beschermen van waarden en kwaliteiten in het werkgebied, het woongebied en het landelijk gebied.

Artikel 9.4 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 9.2 Ruimtelijke kwaliteit

Paragraaf 9.2.1 Welstand

Artikel 9.5 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op alle (hoofd)gebouwen en overkappingen, bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk, bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde en dakkapellen binnen de locatie Uitleglocatie Lage Vaartkant.

Artikel 9.6 Oogmerken

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

Artikel 9.7 Redelijke eisen van welstand

1. De onderdelen van de 'Beleidsregels welstand Etten-Leur' over de plaatsing en uiterlijk van bouwwerken als bedoeld in artikel 22.7 van dit omgevingsplan blijven onverkort van toepassing bij de beoordeling van omgevingsplanactiviteiten bouwwerken.

2. In aanvulling op het bepaalde in lid 1 geldt voor welstand dat het uiterlijk of de plaatsing van de (hoofd)gebouwen en overkappingen, bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde en dakkapellen 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 Lage Vaartkant'. Het beeldkwaliteitsplan is raadpleegbaar via www.etten-leurmakenwesamen.nl/welstand.

Artikel 9.8 Redelijke eisen van welstand - beoordelingsregels

1. In afwijking van artikel 22.29 wordt een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 22.26 verleend als wordt voldaan aan:
   a. de 'Beleidregels welstand Etten-Leur'; of
   b. het 'Beeldkwaliteitsplan Lage Vaartkant'.

2. Voor zover het bepaalde in het 'Beeldkwaliteitsplan Lage Vaartkant' in strijd is met de onderdelen van de 'Beleidsregels welstand Etten-Leur' over de plaatsing en uiterlijk van bouwwerken als bedoeld in artikel 22.7 en 22.29 van dit omgevingsplan, geldt dat in afwijking van het bepaalde in artikel 22.29 van dit omgevingsplan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt verleend als het te bouwen bouwwerk in overeenstemming is met het 'Beeldkwaliteitsplan Lage Vaartkant'. Het beeldkwaliteitsplan is raadpleegbaar via www.etten-leurmakenwesamen.nl/welstand.

Paragraaf 9.2.2 Woningbouwcategorieën

Artikel 9.9 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf is van toepassing op vergunningplichtige bouwactiviteiten binnen de locatie wonen in woongebied - Lage Vaartkant, 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. middenhuurwoning;

concept

c. sociale koopwoning, waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen de volgende subcategorieën:
   1. Sociale koopwoning - laag
   2. Sociale koopwoning - midden
   3. Sociale koopwoning - hoog

3. De prijsgrens voor de categorie sociale koopwoning, als genoemd in lid 2 onder c, 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 9.10 Oogmerken

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

Artikel 9.11 Verdeling van woningbouwcategorieën - beoordelingsregels

In aanvulling op artikel 22.29 gelden voor de verdeling van de woningbouwcategorieën de volgende regels ter plaatse van de locatie waar op basis van de omgevingsnorm maximale aantal woningen - Lage Vaartkant 280 woningen mogen worden gebouwd:
a. minimaal 27% van de woningen wordt gebouwd en gebruikt als sociale huurwoning;
b. minimaal 8% van de woningen wordt gebouwd en gebruikt als middenhuurwoning;
c. minimaal 16% van de woningen wordt gebouwd en gebruikt als sociale koopwoning - laag;
d. minimaal 6% van de woningen wordt gebouwd en gebruikt als sociale koopwoning - midden;
e. minimaal 13% van de woningen wordt gebouwd en gebruikt als sociale koopwoning - hoog.

Artikel 9.12 Doelgroepen

1. Als doelgroep voor een sociale huurwoning worden huishoudens aangemerkt waarvan het huishoudinkomen maximaal de DAEB-inkomensgrens bedraagt.

2. Als doelgroep voor een middenhuurwoning worden huishoudens aangemerkt waarvan het huishoudinkomen maximaal 2 keer de DAEB-inkomensgrens bedraagt.

3. Als doelgroep voor een sociale koopwoning worden aangemerkt:
   a. voor de categorie sociale koopwoning - laag: huishoudens waarvan het huishoudinkomen maximaal 1,5 keer de DAEB-inkomensgrens bedraagt;
   b. voor de categorie sociale koopwoning - midden: huishoudens waarvan het huishoudinkomen maximaal 1,7 keer de DAEB-inkomensgrens bedraagt;
   c. voor de categorie sociale koopwoning - hoog: huishoudens waarvan het huishoudinkomen maximaal 2 keer de DAEB-inkomensgrens bedraagt.

Artikel 9.13 Instandhoudingstermijn

1. Een sociale huurwoning moet voor ten minste een periode van 25 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep, zoals bedoeld in artikel 9.12, eerste lid, beschikbaar blijven.

2. Een middenhuurwoning moet voor ten minste een periode van 20 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep, zoals bedoeld in artikel 9.12, tweede lid, beschikbaar blijven.

3. Een sociale koopwoning moet 5 jaar voor de doelgroep, zoals bedoeld in artikel 9.12, derde lid, beschikbaar blijven.

Paragraaf 9.2.3 Landschappelijk inpassingsplan

Artikel 9.14 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op de locatie natuur in landelijk gebied - Lage Vaartkant.

concept

concept

Artikel 9.15 Oogmerken

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

Artikel 9.16 Landschappelijke inrichting - gebod

De landschappelijke inrichting binnen de locatie natuur in landelijk gebied - Lage Vaartkant moet binnen 5 jaar na start bouw van de eerste woning binnen de locatie wonen in woongebied - Lage Vaartkant zijn gerealiseerd conform het Landschappelijk inpassingsplan Lage Vaartkant. De landschappelijke inrichting moet tevens in stand worden gehouden.

Afdeling 9.3 Infrastructuur, mobiliteit en openbaar gebied

Paragraaf 9.3.1 Parkeernormen

Artikel 9.17 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op de bouw van hoofdgebouwen binnen de locatie landwinkel - Lage Vaartkant, tuincentrum - Lage Vaartkant en wonen in woongebied - Lage Vaartkant.

Artikel 9.18 Parkeernormen - beoordelingsregels

1. In aanvulling op artikel 22.29 gelden de volgende regels voor parkeernormen binnen de locatie wonen in woongebied - Lage Vaartkant en binnen de locatie openbaar gebied in woongebied - Lage Vaartkant:
   a. per vrijstaande of geschakelde woning in de vrije sector worden 1,8 parkeerplaatsen voor bewoners en 0,15 parkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd en in stand gehouden;
   b. per twee-aaneenwoning in de vrije sector worden 1,7 parkeerplaatsen voor bewoners en 0,15 parkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd en in stand gehouden;
   c. per aaneengesloten woning in de vrije sector of categorie sociale koopwoning - midden en sociale koopwoning - hoog worden 1,5 parkeerplaatsen voor bewoners en 0,15 parkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd en in stand gehouden;
   d. per aaneengesloten woning en gestapelde woning in de categorie sociale koopwoning - laag worden 1,2 parkeerplaatsen voor bewoners en 0,15 parkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd en in stand gehouden;
   e. per gestapelde woning in de categorie sociale koopwoning - midden en sociale koopwoning - hoog worden 1,4 parkeerplaatsen voor bewoners en 0,15 parkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd en in stand gehouden;
   f. per gestapelde woning in de categorie middenhuurwoning worden 1,2 parkeerplaatsen voor bewoners en 0,15 parkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd en in stand gehouden;
   g. per gestapelde woning in de categorie sociale huurwoning worden 1,0 parkeerplaatsen voor bewoners en 0,15 parkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd en in stand gehouden.

2. In aanvulling op artikel 22.29 gelden de volgende parkeernormen:
   a. binnen de locatie tuincentrum - Lage Vaartkant 2,6 parkeerplaatsen per 100 m^2 bvo;
   b. binnen de locatie landwinkel - Lage Vaartkant:
      1. 2,6 parkeerplaatsen per 100 m^2 wvo;
      2. 0,95 parkeerplaats per 100 m^2 bvo exclusief wvo.

Artikel 9.19 Parkeerplaatsen - verbod

Het is verboden parkeerplaatsen die zijn aangelegd om te voldoen aan artikel 9.18 te verwijderen.

Artikel 9.20 Parkeerplaatsen - zorgplicht

Het is verboden parkeerplaatsen die zijn aangelegd om te voldoen aan artikel 9.18 in zodanige staat te brengen of te laten verkeren dat deze niet langer geschikt zijn voor het doel waarvoor zij zijn aangelegd. Eenieder die eigenaar is van de gronden waarop de parkeerplaats is gelegen, is verplicht de kwaliteit zodanig te waarborgen dat deze geschiktheid behouden blijft.

Afdeling 9.4 Veiligheid en gezondheid

Paragraaf 9.4.1 Geluid

Artikel 9.21 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op de bouw van hoofdgebouwen binnen de locatie wonen in woongebied - Lage Vaartkant.

Artikel 9.22 Gezamenlijk geluid

1. Ter plaatse van de omgevingsnorm gezamenlijk geluid - Lage Vaartkant geldt dat het gezamenlijk geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw ten hoogste het aangegeven aantal dB bedraagt.

2. Als uit nader onderzoek blijkt dat het gezamenlijk geluid minder hoog is dan de waarde zoals opgenomen in lid 1, dan is dat de waarde van het gezamenlijk geluid.

Afdeling 9.5 Duurzaamheid en klimaat

Paragraaf 9.5.1 Hemelwater

Artikel 9.23 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op de bouw van (hoofd)gebouwen, overkappingen en bijbehorende bouwwerken en het aanleggen van nieuw verhard oppervlak binnen de locaties landwinkel - Lage Vaartkant, natuur in landelijk gebied - Lage Vaartkant, openbaar gebied in woongebied - Lage Vaartkant, tuincentrum - Lage Vaartkant, wonen in woongebied - Lage Vaartkant.

Artikel 9.24 Waterberging bij (hoofd)gebouwen, overkappingen en bijbehorende bouwwerken - beoordelingsregels

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

a. bij de bouw van (hoofd)gebouwen, overkappingen en bijbehorende bouwwerken binnen de locaties wonen in woongebied - Lage Vaartkant, tuincentrum - Lage Vaartkant en landwinkel - Lage Vaartkant moet voorzien worden in hemelwaterberging (met hergebruiksysteem) op eigen perceel;
b. het bepaalde onder a. is niet van toepassing op een gebouw dat zonder omgevingsvergunning voor bouwen kan worden 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 hergebruiksysteem:
    1. heeft ten minste een capaciteit van 60 liter per m^2 bebouwd oppervlak;
    2. loost maximaal 2 liter per m^2 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 hergebruiksysteem; en
e. voor een waterberging met een centraal besturingssysteem geldt alleen het vereiste onder c., onder 1.

Artikel 9.25 Aanleggen van nieuw verhard oppervlak - vergunningplicht

Het is binnen de locaties tuincentrum - Lage Vaartkant, landwinkel - Lage Vaartkant, wonen in woongebied - Lage Vaartkant, openbaar gebied in woongebied - Lage Vaartkant en natuur in landelijk gebied - Lage Vaartkant verboden zonder omgevingsvergunning nieuw verhard oppervlak aan te leggen.

Artikel 9.26 Aanleggen van nieuw verhard oppervlak – beoordelingsregels

De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 9.25, wordt verleend als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. bij het aanleggen van nieuw verhard oppervlak binnen de locaties tuincentrum - Lage Vaartkant, landwinkel - Lage Vaartkant en wonen in woongebied - Lage Vaartkant moet voorzien worden in hemelwaterberging (met hergebruiksysteem) op eigen perceel;

concept

b. bij het aanleggen van nieuw verhard oppervlak binnen de locaties openbaar gebied in woongebied - Lage Vaartkant en natuur in landelijk gebied - Lage Vaartkant moet voorzien worden in hemelwaterberging (met hergebruiksysteem 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 m^2 verhard oppervlak per uur naar het oppervlaktewater vanuit de bergingsvoorziening; en
   3. is na 60 uur leeg.
d. een hemelwaterberging met hergebruiksysteem:
   1. heeft ten minste een capaciteit van 60 liter per m^2 verhard oppervlak;
   2. loost maximaal 2 liter per m^2 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 hergebruiksysteem; en
e. voor een waterberging met een centraal besturingssysteem geldt alleen het vereiste onder c., onder 1.

Artikel 9.27 Hemelwaterberging - vergunningplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning hemelwaterbergingsvoorzieningen die zijn getroffen om te voldoen aan artikel 9.24 en 9.26 te verwijderen.

Artikel 9.28 Hemelwaterberging - beoordelingsregels

De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 9.27, wordt verleend als wordt voorzien in vervangende hemelwaterbergingsvoorzieningen.

Artikel 9.29 Hemelwaterberging - zorgplicht

Het is verboden hemelwaterbergingsvoorzieningen die zijn getroffen om te voldoen aan artikel 9.24 en 9.26 in een zodanige staat te brengen of te laten verkeren dat deze niet langer geschikt zijn voor het doel waarvoor zij zijn gerealiseerd. Eenieder die eigenaar is van de gronden of bouwwerken waarop de hemelwaterbergingsvoorziening is gelegen, is verplicht de kwaliteit zodanig te waarborgen dat deze geschiktheid behouden blijft.

Paragraaf 9.5.2 Reserveringsgebied waterberging

Artikel 9.30 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op de locatie reserveringsgebied waterberging – Lage Vaartkant

Artikel 9.31 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het realiseren en in stand houden van de geschiktheid van het gebied voor waterberging.

Artikel 9.32 Reserveringsgebied waterberging - gebod

1. De laagtes in maaiveldhoogte gericht op het in stand houden van het gebied voor waterberging conform Maaiveldhoogtes Lage Vaartkant moeten binnen 5 jaar na start bouw van de eerste woning binnen de locatie wonen in woongebied - Lage Vaartkant zijn gerealiseerd.

2. In afwijking van het gestelde in lid 1. kan een technische uitwerking leiden tot andere maatregelen. Deze zijn toegestaan, mits het waterbergend vermogen binnen het plangebied van deze wijziging van het omgevingsplan gelijkt blijft en schriftelijk instemmend advies van de waterbeheerder en van de provincie Noord-Brabant is verkregen.

3. Na volledige planrealisatie mag de inzet van het gebied voor waterberging niet worden belemmerd of beperkt. Indien mogelijk sprake is van belemmering of beperking is hiervoor schriftelijk instemmend advies benodigd van de waterbeheerder en van de provincie Noord-Brabant.

Afdeling 9.6 Functies en gebruiksactiviteiten

concept

Paragraaf 9.6.1 Algemene gebruiksregels

Artikel 9.33 Toepassingsbereik

De regels binnen deze afdeling gaan over het gebruik van gronden en bouwwerken binnen de locatie Uitleglocatie Lage Vaartkant.

Artikel 9.34 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:
a. de algemene doelen zoals genoemd in artikel 9.4;
b. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het werkgebied, het woongebied en het landelijk gebied;
c. het beschermen van waarden en kwaliteiten in het werkgebied, het woongebied en het landelijk gebied.

Artikel 9.35 Gebruik van gronden en bouwwerken - algemeen verbod

Gebruiksactiviteiten die niet in overeenstemming zijn met de regels in deze afdeling zijn verboden, met uitzondering van de gebruiksactiviteiten zoals genoemd in artikel 9.36

Artikel 9.36 Overgangsrecht met betrekking tot gebruiksactiviteiten

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken binnen overgangsrecht - Lage Vaartkant dat bestond op het tijdstip waarop deze wijziging van het omgevingsplan in werking is getreden, mag, als dat gebruik als gevolg van deze wijziging in strijd is gekomen met de regels over gebruik, worden voortgezet.

2. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken dat voorafgaand aan deze wijziging van het omgevingsplan reeds in strijd was met de voorheen geldende regels over gebruik in dit omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen daarvan.

3. Het is verboden het strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen in een ander met het omgevingsplan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot.

4. Indien het strijdig gebruik, bedoeld in het eerste lid, na inwerkingtreding van de in het eerste lid bedoelde wijziging voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten.

Paragraaf 9.6.2 Aanwijzing van functies

Artikel 9.37 Functie binnen de locatie tuincentrum - Lage Vaartkant

De gronden binnen de locatie tuincentrum - Lage Vaartkant hebben de functie bedrijvigheid.

Artikel 9.38 Functie binnen de locatie landwinkel - Lage Vaartkant

De gronden binnen de locatie landwinkel - Lage Vaartkant hebben de functie bedrijvigheid.

Artikel 9.39 Functie binnen de locatie hovenier - Lage Vaartkant

De gronden binnen de locatie hovenier - Lage Vaartkanthebben de functie bedrijvigheid.

Artikel 9.40 Functie binnen de locatie wonen in woongebied - Lage Vaartkant

De gronden binnen de locatie wonen in woongebied - Lage Vaartkant hebben de functie wonen.

Artikel 9.41 Functie binnen de locatie openbaar gebied in woongebied - Lage Vaartkant

De gronden binnen de locatie openbaar gebied in woongebied - Lage Vaartkant hebben de functie openbaar gebied.

concept

Artikel 9.42 Functie binnen de locatie natuur in landelijk gebied - Lage Vaartkant

De gronden binnen de locatie natuur in landelijk gebied - Lage Vaartkant hebben de functie natuur.

Artikel 9.43 Functie binnen de locatie agrarisch in landelijk gebied - Lage Vaartkant

De gronden binnen de locatie agrarisch in landelijk gebied - Lage Vaartkant hebben de functie agrarisch.

Paragraaf 9.6.3 Tuincentrum

Subparagraaf 9.6.3.1 Gebruiksactiviteiten - toegestaan

Artikel 9.44 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over de toegestane gebruiksactiviteiten op gronden binnen de locatie tuincentrum - Lage Vaartkant.

Artikel 9.45 Gebruik van gronden en bouwwerken voor tuincentrum - toegestaan

Binnen de locatie tuincentrum - Lage Vaartkant is het toegestaan gronden en bouwwerken te gebruiken voor:
a. detailhandel in de vorm van een tuincentrum met een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 11.000 m2;
b. ondergeschikte horeca;
c. ondergeschikte kantoorruimte;
d. parkeren en overige verhardingen;
e. laad- en losvoorzieningen;
f. reclame-uitingen;
g. winkelwagens met bijbehorende stalling;
h. erven en andere groenvoorzieningen;
i. water, watersilo's en overige waterhuishoudkundige voorzieningen;
j. nutsvoorzieningen; en
k. overige voorzieningen ten dienste van de locatie.

Paragraaf 9.6.4 Landwinkel

Subparagraaf 9.6.4.1 Gebruiksactiviteiten - toegestaan

Artikel 9.46 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over de toegestane gebruiksactiviteiten op gronden binnen de locatie landwinkel - Lage Vaartkant.

Artikel 9.47 Gebruik van gronden en bouwwerken voor landwinkel - toegestaan

Binnen de locatie landwinkel - Lage Vaartkant is het toegestaan gronden en bouwwerken te gebruiken voor:
a. een landwinkel met een maximale winkelvloeroppervlakte (wvo) van 230 m2 en een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 1.400 m2;
b. parkeren en overige verhardingen;
c. reclame-uitingen;
d. erven en andere groenvoorzieningen;
e. water en overige waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. nutsvoorzieningen; en
g. overige voorzieningen ten dienste van de locatie.

Paragraaf 9.6.5 Hovenier

Subparagraaf 9.6.5.1 Gebruiksactiviteiten - verbod

Artikel 9.48 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over de verboden gebruiksactiviteiten op gronden binnen de locatie hovenier - Lage Vaartkant.

concept

Artikel 9.49 Voorrangsbepaling

Voor zover de regels in deze subparagraaf strijdig zijn met de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a. van de Omgevingswet meer specifiek opgenomen in de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Partiële Herziening Buitengebied', gaan de regels in deze subparagraaf voor.

Artikel 9.50 Gebruik van gronden en bouwwerken voor een bedrijfswoning bij een hoveniersbedrijf - verbod

Binnen de locatie hovenier - Lage Vaartkant is het verboden een bedrijfswoning te bouwen en/of te bewonen.

Paragraaf 9.6.6 Wonen in woongebieden

Subparagraaf 9.6.6.1 Gebruiksactiviteiten - toegestaan

Artikel 9.51 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over de toegestane gebruiksactiviteiten op gronden binnen de locatie wonen in woongebied - Lage Vaartkant.

Artikel 9.52 Gebruik van gronden en bouwwerken voor wonen - toegestaan

1. 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 9.56 en artikel 9.66;
   b. in een woning woont niet meer dan 1 huishouden;

2. Het is tevens toegestaan gronden en bouwwerken te gebruiken voor:
   a. gemeenschappelijke ruimtes ten behoeve van het wonen;
   b. een dakterras ter plaatse van de locatie dakterras - Lage Vaartkant.

Artikel 9.53 Gebruik van 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 9.54 Gebruik van gronden voor bij de functie wonen behorende activiteiten en voorzieningen - toegestaan

Het is toegestaan gronden te gebruiken voor de volgende bij het wonen behorende activiteiten en voorzieningen:
a. parkeervoorzieningen en overige verhardingen;
b. (gemeenschappelijke) tuinen, erven en andere groenvoorzieningen;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. overige voorzieningen ten dienste van de locatie.

concept

concept

Subparagraaf 9.6.6.2 Gebruiksactiviteiten - meldingplicht

Artikel 9.55 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over de meldingplichtige gebruiksactiviteiten op gronden binnen de locatie wonen in woongebied - Lage Vaartkant.

Artikel 9.56 Gebruik van een bijbehorend bouwwerk voor mantelzorg – meldingplicht

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 9.57 Gebruik van een bijbehorend bouwwerk voor mantelzorg – algemene regels

Bij het gebruiken van een bijbehorend bouwwerk voor mantelzorg, zoals bepaald in artikel 9.56, 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 9.6.6.3 Gebruiksactiviteiten - vergunningplicht

Artikel 9.58 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over de vergunningplichtige gebruiksactiviteiten op gronden binnen de locatie wonen in woongebied - Lage Vaartkant.

Artikel 9.59 Exploiteren van een bed and breakfast - vergunningplicht

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

Artikel 9.60 Exploiteren van een bed and breakfast - beoordelingsregels

De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 9.59, 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 slaapplaatsen;
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 9.61 Exploiteren van een bed and breakfast - aanvraagvereisten

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 9.59, 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 slaapplaatsen;

b. wie de bed and breakfast gaat exploiteren.

Artikel 9.62 Huisvesten van arbeidsmigranten en overige personen - vergunningplicht

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

Artikel 9.63 Huisvesten van arbeidsmigranten en overige personen - beoordelingsregels

De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 9.62, 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 straat met dezelfde straatnaam; en
h. de omgevingsvergunning voor het huisvesten van arbeidsmigranten en overige personen heeft een duur van maximaal 2 jaar, behoudens verlenging.

Artikel 9.64 Huisvesten van arbeidsmigranten en overige personen - aanvraagvereisten

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 9.62, 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;
   7. hoeveel voertuigen in de openbare ruimte worden geparkeerd; en
b. een document waaruit blijkt dat er een beheerder is aangewezen.

Artikel 9.65 Huisvesten van arbeidsmigranten en overige personen - vergunningvoorschriften

Het bevoegd gezag kan de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.62:

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 vier (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 9.66 Gebruik 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.

concept

concept

Artikel 9.67 Gebruik van een bijbehorend bouwwerk voor pré-mantelzorg - beoordelingsregels

De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 9.66 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 3 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-mantelzorgbehoevende en de pré-mantelzorgverlener. Deze zorg wordt niet in het kader van een hulpverlenend beroep aangeboden;
d. de tijdelijke pré-mantelzorg 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 als bedoeld in bijlage 1 bij artikel 1.1 van het Bbl, dient binnen één 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 9.68 Gebruik van een bijbehorend bouwwerk voor pré-mantelzorg - aanvraagvereisten

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 9.66, 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 9.6.6.4 Gebruiksactiviteiten - verbod

Artikel 9.69 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over verboden gebruiksactiviteiten op gronden binnen de locatie wonen in woongebied - Lage Vaartkant.

Artikel 9.70 Gebruik van een bijbehorend bouwwerk voor wonen - verbod

1. 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 9.56 en artikel 9.66.

2. Het is verboden een uitpandige berging bij een gestapelde woning te verhuren of te verkopen aan derden.

3. Het is verboden een garagebox te verhuren of te verkopen aan derden.

Artikel 9.71 Toevoegen aantal woningen - verbod

Het is verboden om bouwwerken te gebruiken als woning als hiermee het maximale aantal woningen zoals opgenomen in 9.97derde lid wordt overschreden, tenzij het gaat om het gebruiken van bouwwerken voor (pré-)mantelzorg, zoals bedoeld inartikel 9.56 en artikel 9.66;

Paragraaf 9.6.7 Openbaar gebied in woongebieden

Subparagraaf 9.6.7.1 Gebruiksactiviteiten - toegestaan

Artikel 9.72 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over de toegestane gebruiksactiviteiten op gronden binnen de locatie openbaar gebied in woongebied - Lage Vaartkant.

Artikel 9.73 Gebruik en inrichten van gronden voor openbaar gebied - toegestaan

Binnen de locatie openbaar gebied in woongebied - Lage Vaartkant is het toegestaan gronden in te richten en te gebruiken voor:
a. wegen en woonstraten;
b. fiets- en voetpaden;
c. openbare parkeervoorzieningen;
d. overige openbaar toegankelijke verhardingen;
e. speelvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. plantsoen, bermen en openbare groenvoorzieningen;
h. taluds en oevers; en
i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
j. overige voorzieningen ten dienste van de locatie.

Paragraaf 9.6.8 Natuur in landelijk gebied

Subparagraaf 9.6.8.1 Gebruiksactiviteiten - toegestaan

Artikel 9.74 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over toegestane gebruiksactiviteiten op gronden binnen de locatie natuur in landelijk gebied - Lage Vaartkant.

Artikel 9.75 Gebruik en inrichten van gronden voor natuur - toegestaan

Binnen de locatie natuur in landelijk gebied - Lage Vaartkant is het toegestaan gronden in te richten en te gebruiken voor:
a. groenvoorzieningen met natuurwaarden en/of landschapswaarden;
b. speelvoorzieningen;
c. schouwstroken;
d. taluds en oevers;
e. voetpaden en vlonders; en
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. overige voorzieningen ten dienste van de locatie.

Paragraaf 9.6.9 Agrarisch in landelijk gebied

Subparagraaf 9.6.9.1 Gebruiksactiviteiten - verbod

Artikel 9.76 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over de verboden gebruiksactiviteiten op gronden binnen de locatie agrarisch in landelijk gebied - Lage Vaartkant.

Artikel 9.77 Voorrangsbepaling

Voor zover de regels in deze subparagraaf strijdig zijn met de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a. van de Omgevingswet meer specifiek opgenomen in de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Partiële Herziening Buitengebied', gaan de regels in deze subparagraaf voor.

Artikel 9.78 Gebruik van gronden voor agrarisch - verbod

Binnen het beperkingengebied - gewasbeschermingsmiddelen is het verboden gewasbeschermingsmiddelen toe te passen.

Afdeling 9.7 Bouwregels

concept

Paragraaf 9.7.1 Algemene bouwregels

Artikel 9.79 Toepassingsbereik

De regels binnen deze afdeling gaan over het bouwen van bouwwerken binnen de locatie Uitleglocatie Lage Vaartkant.

Artikel 9.80 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:
a. de algemene doelen zoals genoemd in artikel 9.4;
b. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het werkgebied, het woongebied en het landelijk gebied;
c. het beschermen van waarden en kwaliteiten in het werkgebied, het woongebied en het landelijk gebied.

Artikel 9.81 Voorrangsbepaling

Artikel 22.27 en 22.36 zijn niet van toepassing binnen de locatie wonen in woongebied - Lage Vaartkant waar tevens op basis van de omgevingsnorm maximale aantal woningen - Lage Vaartkant 280 woningen mogen worden gebouwd.

Artikel 9.82 Ondergeschikte bouwdelen - toegestaan

ondergeschikte bouwdelen zijn toegestaan en worden bij het meten buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt. Voor liftopbouwen geldt dat de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt. Voor installaties en hekken ter afscherming van een balkon of dakterras geldt dat de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

Artikel 9.83 Bouwen 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 9.84 Bouwen van bouwwerken - algemeen verbod

Bouwactiviteiten die niet in overeenstemming zijn met de regels in deze afdeling zijn verboden, met uitzondering van de bouwactiviteiten zoals genoemd in artikel 9.85.

Artikel 9.85 Overgangsrecht met betrekking tot bouwactiviteiten

1. Een bouwwerk binnen overgangsrecht - Lage Vaartkant dat legaal aanwezig is op het tijdstip waarop deze wijziging van het omgevingsplan in werking is getreden mag, als dat bouwwerk als gevolg van deze wijziging in strijd is gekomen met regels over bouwen, in stand worden gehouden.

2. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die voorafgaand aan deze wijziging van het omgevingsplan reeds in strijd waren met de voorheen geldende regels over bouwen in dit omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen daarvan.

Paragraaf 9.7.2 Tuincentrum

Subparagraaf 9.7.2.1 Gebouwen en overkappingen

Artikel 9.86 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het bouwen van gebouwen en overkappingen binnen de locatie tuincentrum - Lage Vaartkant.

Artikel 9.87 Bouwen van een gebouw en overkapping - 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.

concept

concept

2. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen bouwvlak - Lage Vaartkant worden gebouwd, met uitzondering van overkappingen ten behoeve van de stalling van winkelwagens. Deze mogen buiten bouwvlak - Lage Vaartkant worden gebouwd.

3. Ter plaatse van de omgevingsnorm maximale bouwhoogte - Lage Vaartkant is maximaal de aangegeven bouwhoogte toegestaan.

4. Ter plaatse van de omgevingsnorm maximale goothoogte - Lage Vaartkant is maximaal de aangegeven goothoogte toegestaan.

5. Indien geen omgevingsnorm maximale goothoogte - Lage Vaartkant is opgenomen geldt geen maximale goothoogte.

6. De bouwhoogte van een overkapping ten behoeve van de stalling van winkelwagens bedraagt maximaal 3 meter.

7. De oppervlakte van een overkapping ten behoeve van de stalling van winkelwagens bedraagt maximaal 100 m2.

8. Gebouwen en overkappingen voldoen aan de redelijke eisen van welstand zoals genoemd in paragraaf 9.2.1.

9. Bij het bouwen van een gebouw en/of overkapping wordt voldaan aan de geldende parkeernorm zoals genoemd in paragraaf 9.3.1.

10. Bij het bouwen van een gebouw en/of overkapping wordt voldaan aan de geldende norm met betrekking tot waterberging zoals genoemd in paragraaf 9.5.1.

Artikel 9.88 Bouwen van een gebouw en overkapping - aanvraagvereisten

In aanvulling op artikel 22.35 worden bij de aanvraag van een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 22.26 de volgende gegevens verstrekt:
a. gegevens waaruit blijkt dat aan de parkeernorm wordt voldaan;
b. gegevens waaruit blijkt dat aan de waterbergingsnorm wordt voldaan.

Subparagraaf 9.7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Artikel 9.89 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde binnen de locatie tuincentrum - Lage Vaartkant.

Artikel 9.90 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 erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2,5 meter;
b. de bouwhoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en reclamemasten bedraagt maximaal 10 meter;
c. de bouwhoogte van reclame-uitingen anders dan reclamemasten bedraagt maximaal 3 meter;
d. de bouwhoogte van watersilo's bedraagt maximaal 4 meter;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde bedraagt maximaal 3 meter;
f. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde voldoen aan de redelijke eisen van welstand zoals genoemd in paragraaf 9.2.1.

Paragraaf 9.7.3 Landwinkel

Subparagraaf 9.7.3.1 Gebouwen

Artikel 9.91 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het bouwen van gebouwen binnen de locatie landwinkel - Lage Vaartkant.

concept

Artikel 9.92 Bouwen van een gebouw - 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. Gebouwen mogen uitsluitend binnen bouwvlak - Lage Vaartkant worden gebouwd.

3. Ter plaatse van de omgevingsnorm maximale bouwhoogte - Lage Vaartkant is maximaal de aangegeven bouwhoogte toegestaan.

4. Ter plaatse van de omgevingsnorm maximale goothoogte - Lage Vaartkant is maximaal de aangegeven goothoogte toegestaan.

5. Gebouwen voldoen aan de redelijke eisen van welstand zoals genoemd in paragraaf 9.2.1.

6. Bij het bouwen van een gebouw wordt voldaan aan de geldende parkeernorm zoals genoemd in paragraaf 9.3.1.

7. Bij het bouwen van een gebouw wordt voldaan aan de geldende norm met betrekking tot waterberging zoals genoemd in paragraaf 9.5.1

Artikel 9.93 Bouwen van een gebouw - aanvraagvereisten

In aanvulling op artikel 22.35 worden bij de aanvraag van een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 22.26 de volgende gegevens verstrekt:
a. gegevens waaruit blijkt dat aan de parkeernorm wordt voldaan;
b. gegevens waaruit blijkt dat aan de waterbergingsnorm wordt voldaan.

Subparagraaf 9.7.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Artikel 9.94 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen de locatie landwinkel - Lage Vaartkant.

Artikel 9.95 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde - toegestaan

Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter;
b. de bouwhoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en reclamemasten bedraagt maximaal 10 meter;
c. de bouwhoogte van reclame-uitingen anders dan reclamemasten bedraagt maximaal 3 meter;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 meter;
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde voldoen aan de redelijke eisen van welstand zoals genoemd in paragraaf 9.2.1.

Paragraaf 9.7.4 Wonen in woongebieden

Subparagraaf 9.7.4.1 Hoofdgebouwen

Artikel 9.96 Toepassingsbereik

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

Artikel 9.97 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. Hoofdgebouwen worden binnen bouwvlak - Lage Vaartkant gebouwd.

3. Ter plaatse van de omgevingsnorm maximale aantal woningen - Lage Vaartkant is maximaal het aangegeven aantal woningen toegestaan.

4. Per bouwperceel mag 1 hoofdgebouw worden gebouwd.

5. Ter plaatse van de omgevingsnorm maximale bouwhoogte - Lage Vaartkant is maximaal de aangegeven bouwhoogte toegestaan.

6. Ter plaatse van de omgevingsnorm maximale goothoogte - Lage Vaartkant is maximaal de aangegeven goothoogte toegestaan.

7. Indien geen omgevingsnorm maximale goothoogte - Lage Vaartkant is opgenomen geldt geen maximale goothoogte.

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

9. Een hoofdgebouw wordt met de voorgevel gebouwd in de locatie voorgevellijn - Lage Vaartkant.

10. Indien geen locatie voorgevellijn - Lage Vaartkant is opgenomen geldt geen voorgevellijn.

11. Een hoofdgebouw voldoet aan de redelijke eisen van welstand zoals genoemd in paragraaf 9.2.1.

12. De woningen voldoen aan de regels met betrekking tot woningbouwcategorieën zoals bedoeld in paragraaf 9.2.2.

13. Bij het bouwen van een woning wordt voldaan aan de geldende parkeernorm zoals genoemd in paragraaf 9.3.1.

14. Bij het bouwen van een hoofdgebouw wordt voldaan aan de geldende norm met betrekking tot waterberging zoals genoemd in paragraaf 9.5.1.

15. Bij het bouwen van een hoofdgebouw wordt voldaan aan de geluidsregels zoals genoemd in paragraaf 9.4.1.

Artikel 9.98 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:
a. gegevens waaruit blijkt dat aan de woningbouwcategorieën wordt voldaan;
b. gegevens waaruit blijkt dat aan de parkeernorm wordt voldaan;
c. gegevens waaruit blijkt dat aan de waterbergingsnorm wordt voldaan;
d. gegevens waaruit blijkt dat aan de geluidsregels wordt voldaan.

Subparagraaf 9.7.4.2 Bijbehorende bouwwerken

Artikel 9.99 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het bouwen van bijbehorende bouwwerken binnen de locatie wonen in woongebied - Lage Vaartkant.

Artikel 9.100 Bouwen van bijbehorende bouwwerken (achter het verlengde van de voorgevel) – toegestaan

Het bouwen van bijbehorende bouwwerken is toegestaan 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. 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 1,5 meter, gemeten vanaf de vloer;
d. voor zover het een vrijstaand bijbehorend bouwwerk betreft:

concept

1. bedraagt de goothoogte maximaal 3,25 meter;
2. 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. In afwijking van het bepaalde in lid e geldt dat ter plaatse van de omgevingsnorm maximum oppervlakte bijgebouwen - Lage Vaartkant maximaal de aangegeven oppervlakte is toegestaan;
g. bijbehorende bouwwerken voldoen aan de redelijke eisen van welstand zoals genoemd in paragraaf 9.2.1;
h. bijbehorende bouwwerken voldoen aan de geldende norm met betrekking tot waterberging zoals genoemd in paragraaf 9.5.1.

Artikel 9.101 Bouwen van bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel - toegestaan

1. Het bouwen van bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel is ter plaatse van de locatie bijgebouwen voor de voorgevel - Lage Vaartkant toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. het bijbehorende bouwwerk staat op de grond;
b. 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 1,5 meter, gemeten vanaf de vloer;
c. voor zover het een vrijstaand bijbehorend bouwwerk betreft:
1. bedraagt de goothoogte maximaal 3,25 meter;
2. 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;
d. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 50 m2;
e. bijbehorende bouwwerken voldoen aan de redelijke eisen van welstand zoals genoemd in paragraaf 9.2.1;
f. bijbehorende bouwwerken voldoen aan de geldende norm met betrekking tot waterberging zoals genoemd in paragraaf 9.5.1.

2. Het bouwen van bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers, tochtportalen of entreepartijen voor de voorgevel is toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. het hoofdgebouw is niet gelegen binnen de locatie waar op basis van de omgevingsnorm maximale aantal woningen - Lage Vaartkant 280 woningen mogen worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximaal 6 m^2 per erker;
c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 0,30 meter boven de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

3. In aanvulling op lid 2 gelden voor een erker de volgende voorwaarden:
a. maximaal 1 erker toegestaan per woning;
b. geplaatst binnen de contour van een bestaande gevelopening;
c. de afstand tussen de zijkant van de erker en de naastgelegen woning bedraagt minimaal 0,5 meter;
d. de diepte bedraagt maximaal 1,1 meter;

concept

concept

e. de breedte bedraagt maximaal 60% van de breedte van de voorgevel;
f. alle hoeken zijn 90 graden;
g. plat afgedekt;
h. een kozijnindeling die is afgestemd op de kozijnen in de bestaande gevel;
i. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;
j. erkers voldoen aan de redelijke eisen van welstand zoals genoemd in paragraaf 9.2.1;
k. erkers voldoen aan de geldende norm met betrekking tot waterberging zoals genoemd in paragraaf 9.5.1.

4. Het bouwen van bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers voor de voorgevel is toegestaan bij een hoofdgebouw gelegen binnen de locatie waar op basis van de omgevingsnorm maximale aantal woningen - Lage Vaartkant 280 woningen mogen worden gebouwd als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   a. de erker wordt binnen de locatie erkers - Lage Vaartkant gebouwd;
   b. maximaal 1 erker toegestaan per woning;
   c. geplaatst binnen de contour van een bestaande gevelopening;
   d. de afstand tussen de zijkant van de erker en de naastgelegen woning bedraagt minimaal 0,5 meter;
   e. de diepte bedraagt maximaal 0,9 meter;
   f. de breedte bedraagt maximaal 60% van de breedte van de voorgevel;
   g. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximaal 6 m^2 per erker;
   h. de bouwhoogte bedraagt maximaal 0,30 meter boven de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
   i. alle hoeken zijn tussen de 65 en 90 graden;
   j. plat afgedekt;
   k. een kozijnindeling die is afgestemd op de kozijnen in de bestaande gevel;
   l. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;
   m. erkers voldoen aan de redelijke eisen van welstand zoals genoemd in paragraaf 9.2.1;
   n. erkers voldoen aan de geldende norm met betrekking tot waterberging zoals genoemd in paragraaf 9.5.1.

Artikel 9.102 Bouwen van uitpandige bergingen bij gestapeld - toegestaan

Het bouwen van uitpandige bergingen bij gestapelde woningen is toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. de berging wordt gebouwd ten dienste van de gestapelde woningen binnen de locatie koppeling bergingen en garageboxen - Lage Vaartkant;
b. de berging wordt binnen de locatie bergingen - Lage Vaartkant gebouwd;
c. ter plaatse van de omgevingsnorm maximale aantal bergingen - Lage Vaartkant is maximaal het aangegeven aantal bergingen toegestaan;
d. de oppervlakte per berging bedraagt maximaal 7,5 m^2;
e. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,25 meter;
f. bergingen zijn niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;
g. bergingen voldoen aan de redelijke eisen van welstand zoals genoemd in paragraaf 9.2.1;
h. bergingen voldoen aan de geldende norm met betrekking tot waterberging zoals genoemd in paragraaf 9.5.1.

Artikel 9.103 Bouwen van garageboxen - toegestaan

Het bouwen van garageboxen is toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. de garagebox wordt gebouwd ten dienste van de gestapelde woningen binnen de locatie koppeling bergingen en garageboxen - Lage Vaartkant;
b. de garagebox wordt binnen de locatie garageboxen - Lage Vaartkant gebouwd;
c. ter plaatse van de omgevingsnorm maximale aantal garageboxen - Lage Vaartkant is maximaal het aangegeven aantal garageboxen toegestaan;
d. de oppervlakte per garagebox bedraagt maximaal 20 m^2;
e. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,25 meter;
f. garageboxen zijn niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;
g. garageboxen voldoen aan de redelijke eisen van welstand zoals genoemd in paragraaf 9.2.1;
h. garageboxen voldoen aan de geldende norm met betrekking tot waterberging zoals genoemd in paragraaf 9.5.1.

concept

Artikel 9.104 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 9.100 onder e. en f. 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 voorgevellijn 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 (woonunit) voldoet aan de geldende norm met betrekking tot waterberging zoals genoemd in paragraaf 9.5.1.

Artikel 9.105 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 22.26 de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

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

Artikel 9.106 Bouwen van aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een hogere goot- en bouwhoogte - 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. 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 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 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. In afwijking van het bepaalde in lid e geldt dat ter plaatse van de omgevingsnorm maximum oppervlakte bijgebouwen - Lage Vaartkant maximaal de aangegeven oppervlakte is toegestaan;
g. bijbehorende bouwwerken voldoen aan de redelijke eisen van welstand zoals genoemd in paragraaf 9.2.1;
h. bijbehorende bouwwerken voldoen aan de geldende norm met betrekking tot waterberging zoals genoemd in paragraaf 9.5.1.

Subparagraaf 9.7.4.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Artikel 9.107 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde binnen de locatie wonen in woongebied - Lage Vaartkant.

Artikel 9.108 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 erf- en terreinafscheidingen voor 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 erf- en terreinafscheidingen ter plaatse van de locatie erfafscheiding - Lage Vaartkant bedraagt maximaal 2,5 meter;
d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbare ruimte en gelegen in het verlengde van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde gebouwd vóór het verlengde van de voorgevel bedraagt maximaal 1 meter;
f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde gebouwd achter het verlengde van de voorgevel bedraagt maximaal 3 meter;
g. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde voldoen aan de redelijke eisen van welstand zoals genoemd in paragraaf 9.2.1.

Artikel 9.109 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 9.7.4.4 Bouwen van een dakkapel

Artikel 9.110 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het bouwen van een dakkapel binnen de locatie wonen in woongebied - Lage Vaartkant.

Artikel 9.111 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 dakkapel is voorzien van een plat dak;
b. in het voordakvlak en/of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak is maximaal 1 dakkapel toegestaan;
c. de hoogte van de dakkapel bedraagt maximaal 1,75 meter, gemeten vanaf de onderkant van de dakkapel;
d. de afstand vanaf onderkant dakkapel tot aan de dakgoot bedraagt minimaal 0,5 meter;
e. de afstand vanaf bovenkant dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 1 rij dakpannen;
f. de breedte buitenwerks bedraagt maximaal de helft van de beukmaat van de woning;
g. afstand vanaf de zijkant dakkapel tot de zijkant van de dakrand van de woning of het midden van de woningscheidende muur bedraagt minimaal 1 meter;
h. de zijkanten van de dakkapel zijn ondoorzichtig; en
i. een dakkapel voldoet aan de redelijke eisen van welstand zoals genoemd in paragraaf 9.2.1.

Paragraaf 9.7.5 Openbaar gebied in woongebieden

Subparagraaf 9.7.5.1 Gebouwen en overkappingen

Artikel 9.112 Toepassingsbereik

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

concept

Artikel 9.113 Bouwen van een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening - toegestaan

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 9.7.5.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Artikel 9.114 Toepassingsbereik

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

Artikel 9.115 Bouwen van kunstobjecten - toegestaan

Het bouwen van kunstobjecten is toegestaan als de bouwhoogte maximaal 15 meter bedraagt.

Artikel 9.116 Bouwen van geluidwerende voorzieningen - toegestaan

Het bouwen van geluidwerende voorzieningen is toegestaan als de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt.

Artikel 9.117 Bouwen van erf- en terreinafscheidingen - toegestaan

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 zoals genoemd in paragraaf 9.2.1.

Artikel 9.118 Bouwen van speelvoorzieningen en straatmeubilair - toegestaan

Het bouwen van speelvoorzieningen en straatmeubilair is toegestaan als de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt.

Artikel 9.119 Bouwen van verhoogde voetpaden en vlonders

Het bouwen van verhoogde voetpaden en vlonders is toegestaan.

Artikel 9.120 Bouwen van bruggen en viaducten - toegestaan

Het bouwen van bruggen en viaducten is toegestaan als de bouwhoogte maximaal 5 meter bedraagt.

Artikel 9.121 Bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde - toegestaan

Het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde is toegestaan als de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt.

Paragraaf 9.7.6 Natuur in landelijk gebied

Subparagraaf 9.7.6.1 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Artikel 9.122 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde binnen de locatie natuur in landelijk gebied - Lage Vaartkant.

Artikel 9.123 Bouwen van speelvoorzieningen en straatmeubilair - toegestaan

Het bouwen van speelvoorzieningen en straatmeubilair is toegestaan als de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt.

concept

concept

Artikel 9.124 Bouwen van verhoogde voetpaden en vlonders - toegestaan

Het bouwen van verhoogde voetpaden en vlonders is toegestaan.

Afdeling 9.8 Aanlegactiviteiten

Paragraaf 9.8.1 Algemene regels aanlegactiviteiten

Artikel 9.125 Toepassingsbereik

De regels binnen deze afdeling gaan over het verrichten van een aanlegactiviteit op gronden binnen de locatie natuur in landelijk gebied - Lage Vaartkant.

Artikel 9.126 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:
a. de algemene doelen zoals genoemd in artikel 9.4;
b. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het landelijk gebied;
c. het beschermen van waarden en kwaliteiten in het landelijk gebied.

Paragraaf 9.8.2 Natuur in landelijk gebied

Subparagraaf 9.8.2.1 Aanlegactiviteiten - vergunningplicht

Artikel 9.127 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over de vergunningplichtige aanlegactiviteiten op gronden binnen de locatie .natuur in landelijk gebied - Lage Vaartkant.

Artikel 9.128 Werkzaamheden - vergunningplicht

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten uit te voeren:
   a. het verlagen, vergraven en/of egaliseren van de bodem waarbij het gaat om ingrepen die grond verzetten met hoogteverschillen van meer dan 0,40 meter, dan wel het ophogen van de bodem waardoor de waterbergingscapaciteit wordt verkleind;
   b. het verwijderen van houtgewas en het vellen of rooien van houtopstanden;
   c. het verwijderen van kleine natuurelementen zoals poelen, moerasjes en verwilderde terreintjes;
   d. het beplanten van gronden met houtopstanden;
   e. het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) waterlopen, sloten en greppels;
   f. het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten en steilranden;
   g. grondwateronttrekkingen en lozingen op het oppervlaktewater.

2. De omgevingsvergunningplicht genoemd in lid 1 geldt niet voor de werkzaamheden die samenhangen met de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in artikel 9.16.

Artikel 9.129 Werkzaamheden - beoordelingsregels

De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel9.128, wordt verleend als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. de natuur- en landschapswaarden worden niet in onevenredige mate aangetast dan wel de mogelijkheden voor behoud, versterking en/of herstel van de natuur- en landschapswaarden worden niet in onevenredige mate verkleind;
b. er is geen sprake van onevenredige negatieve effecten op de waterhuishouding (doorstroming en waterberging) dan wel effecten worden gecompenseerd of gemitigeerd.

Artikel 9.130 Werkzaamheden - uitzonderingen

De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 9.128, is niet van toepassing op aanlegactiviteiten welke:
a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;

b. samenhangen met het beheer en de instandhouding van de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in artikel 9.16.

concept

E

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

afstand tot zijdelingse perceelsgrens - Haansberg-Oost	/join/id/regdata/gm0777/2026/267ae89a94224af281d8f9f581836756/nld@2026-05-26;06493627
afwijkende afstand tot zijdelingse perceelsgrens - Haansberg-Oost	/join/id/regdata/gm0777/2026/ad6f7ef2777c4b20a626ca89345bd271/nld@2026-05-26;06493627
agrarisch	/join/id/regdata/gm0777/2026/428641d3464b40c7b5f8a3d2f89d4925/nld@2026-11-04;08264671
agrarisch in landelijk gebied - Lage Vaartkant	/join/id/regdata/gm0777/2026/f44608fe19b54f8b87ef3aaab46f5011/nld@2026-11-04;08264671
archeologische verwachtingswaarde 1	/join/id/regdata/gm0777/2024/ec6ac303f9784df09ee-bf94afea91cad/nld@2026-05-26;06493627
archeologische verwachtingswaarde 2	/join/id/regdata/gm0777/2024/33dc6f241b67429caea5e24a6c7bdfa7/nld@2026-05-26;06493627
archeologische verwachtingswaarde 3	/join/id/regdata/gm0777/2024/070df6d814a14ea6a4f7c037507853b6/nld@2026-05-26;06493627
archeologische verwachtingswaarde 4	/join/id/regdata/gm0777/2024/29fdc50496284b79a245311b15b610dd/nld@2026-05-26;06493627
archeologische verwachtingswaarde 5	/join/id/regdata/gm0777/2024/007bf66c6491411faa7e023659283162/nld@2024-08-28;07450728
archeologische verwachtingswaarde 6	/join/id/regdata/gm0777/2024/e7db468afb61402eb9327a8cf838d31f/nld@2026-05-26;06493627
bedrijvigheid	~~/join/id/regdata/gm0777/2025/3fbf7204dd3843eab9f1553236ed5e4e/nld@2026-01-23;09540158~~ /join/id/regdata/gm0777/2025/3fbf7204dd3843eab9f1553236ed5e4e/nld@2026-11-04;08264671
bedrijvigheid in werkgebieden	/join/id/regdata/gm0777/2025/d8bb9427319346a98be73e9d1925da80/nld@2026-01-23;09540158
beperking bedrijfsverzamelgebouwen	/join/id/regdata/gm0777/2025/3d6a46e1211444bc9c0d81a566ec8739/nld@2026-01-23;09540158
beperking grootschalige logistiek	/join/id/regdata/gm0777/2025/3f371f237dca4cde8c4581bd017a7fb0/nld@2026-01-23;09540158
beperking middelgrote logistiek	/join/id/regdata/gm0777/2025/fdc0cf96a2644a068730ec7a1aec8aea/nld@2026-01-23;09540158

concept

beperkingengebied - gewasbeschermingsmiddelen	/join/id/regdata/gm0777/2026/8ddaa0e198884788aa3149e2d8fee7ed/nld@2026-11-04;08264671
bergingen - Lage Vaartkant	/join/id/regdata/gm0777/2026/1cf69e572fb3458fb98027620c5fd030/nld@2026-11-04;08264671
bijgebouwen voor de voorgevel - Lage Vaartkant	/join/id/regdata/gm0777/2026/bd5b795f244d41a9b35fc8294a254b87/nld@2026-11-04;08264671
bouwvlak - Lage Vaartkant	/join/id/regdata/gm0777/2026/4000b9cbdb6e40e282bf3d5bd82f20ba/nld@2026-11-04;08264671
dakterras - Lage Vaartkant	/join/id/regdata/gm0777/2026/cddc39b60e2d4030a080d6c24007e129/nld@2026-11-04;08264671
erfafscheiding - Lage Vaartkant	/join/id/regdata/gm0777/2026/0d44b198920c4e8aae934b81631a373e/nld@2026-11-04;08264671
erkers - Lage Vaartkant	/join/id/regdata/gm0777/2026/6bd356530b8847ab9ee00f071c2db6b1/nld@2026-11-04;08264671
garageboxen - Lage Vaartkant	/join/id/regdata/gm0777/2026/af5bca1cf05c4a32b72d3ca33df8f52f/nld@2026-11-04;08264671
gezamenlijk geluid - Lage Vaartkant	/join/id/regdata/gm0777/2026/6d25543ff6504c99885b9d4b91dcb0a8/nld@2026-11-04;08264671
hovenier - Lage Vaartkant	/join/id/regdata/gm0777/2026/35912ed7504840c8af1251332e122722/nld@2026-11-04;08264671
huisvesting arbeidsmigranten en overige personen	/join/id/regdata/gm0777/2026/2d13bbf3eb274ef598382bd06cb8fa31/nld@2026-06-26;09440566
huurwoning - Haansberg-Oost	/join/id/regdata/gm0777/2026/05e28b559af74d4faa5b8a7dd826fa1b/nld@2026-05-26;06493627
koppeling bergingen en garageboxen - Lage Vaartkant	/join/id/regdata/gm0777/2026/dde41a2c31364956be154720615ae87a/nld@2026-11-04;08264671
landwinkel - Lage Vaartkant	/join/id/regdata/gm0777/2026/274b264555a246c983eee0c5f488e5de/nld@2026-11-04;08264671
maximale aantal bergingen - Lage Vaartkant	/join/id/regdata/gm0777/2026/1488cf80dea04925bded0299eb8bdc3b/nld@2026-11-04;08264671
maximale aantal garageboxen - Lage Vaartkant	/join/id/regdata/gm0777/2026/2e11220dfa2a4cac9611a1294c0a9456/nld@2026-11-04;08264671
maximale aantal hoofdgebouwen - Haansberg-Oost	/join/id/regdata/gm0777/2026/803703ac958249fa9125d1347e22bf2e/nld@2026-05-26;06493627
maximale aantal hoofdgebouwen deelgebieden - Haansberg-Oost	/join/id/regdata/gm0777/2026/157e1fd12178408dbb1b3bbab1a119d0/nld@2026-05-26;06493627

concept

maximale aantal woningen - Lage Vaartkant	/join/id/regdata/gm0777/2026/6fc000e8288045f992426f9442f0094c/nld@2026-11-04;08264671
maximale bouwhoogte - Haansberg-Oost	/join/id/regdata/gm0777/2026/fc0849c6fbc84688a088ae31d69dbd85/nld@2026-05-26;06493627
maximale bouwhoogte - Lage Vaartkant	/join/id/regdata/gm0777/2026/60c29ac0a1ef49c2ac2177e694c28a58/nld@2026-11-04;08264671
maximale goothoogte - Haansberg-Oost	/join/id/regdata/gm0777/2026/c7b46e68547d49c1a7de1ba26123e77d/nld@2026-05-26;06493627
maximale goothoogte - Lage Vaartkant	/join/id/regdata/gm0777/2026/cb2c7338911e4413969f64ed48fa4c29/nld@2026-11-04;08264671
maximum oppervlakte bijgebouwen - Lage Vaartkant	/join/id/regdata/gm0777/2026/9b5508a0fcb84cc78925e6c5105824fe/nld@2026-11-04;08264671
natuur	/join/id/regdata/gm0777/2026/4799c89f0b93456d9467e5de7101bcd5/nld@2026-11-04;08264671
natuur in landelijk gebied - Lage Vaartkant	/join/id/regdata/gm0777/2026/340f40a0fe3c4fb4aefca662c4b86462/nld@2026-11-04;08264671
openbaar gebied	~~/join/id/regdata/gm0777/2026/66b1735d12d14600a9ec8cffda26f925/nld@2026-05-26;06493627~~ /join/id/regdata/gm0777/2026/66b1735d12d14600a9ec8cffda26f925/nld@2026-11-04;08264671
openbaar gebied in woongebied - Haansberg-Oost	/join/id/regdata/gm0777/2026/c359eed857c94059b2667dc12daaa15c/nld@2026-05-26;06493627
openbaar gebied in woongebied - Lage Vaartkant	/join/id/regdata/gm0777/2026/bd8aa406797f4e2aa597f810dc06c119/nld@2026-11-04;08264671
overgangsrecht - Lage Vaartkant	/join/id/regdata/gm0777/2026/2ccdc16f9ab542ea82b72df496f26e26/nld@2026-11-04;08264671
parkeerschuur - Haansberg-Oost	/join/id/regdata/gm0777/2026/dd99629347144c5196eba543433ab9f3/nld@2026-05-26;06493627
reserveringsgebied waterberging – Lage Vaartkant	/join/id/regdata/gm0777/2026/3d3dc15c84e14bb5b2175ea03d91e69a/nld@2026-11-04;08264671
tuincentrum - Lage Vaartkant	/join/id/regdata/gm0777/2026/d5e996a4938641168e034433eb094f11/nld@2026-11-04;08264671
Uitleglocatie Lage Vaartkant	/join/id/regdata/gm0777/2026/e5d072c52ee94ffa8725c8aaa0424493/nld@2026-11-04;08264671
voorgevellijn - Haansberg-Oost	/join/id/regdata/gm0777/2026/4c4d5af653ea4d41a5d04bbe32e9496b/nld@2026-05-26;06493627
voorgevellijn - Lage Vaartkant	/join/id/regdata/gm0777/2026/8e0982f3264c48caa60720700e370850/nld@2026-11-04;08264671

concept

water - Haansberg-Oost	/join/id/regdata/gm0777/2026/d48832154a4e421584fb5e37ae2b564d/nld@2026-05-26;06493627
werkgebieden	/join/id/regdata/gm0777/2025/c0d88cdebe0e4f9299157a0c3a14be09/nld@2026-01-23;09540158
wonen	~~/join/id/regdata/gm0777/2026/babd2afa3d9542f1a9588359fc74b913/nld@2026-05-26;06493627~~ /join/id/regdata/gm0777/2026/babd2afa3d9542f1a9588359fc74b913/nld@2026-11-04;08264671
wonen in woongebied - Haansberg-Oost	/join/id/regdata/gm0777/2026/40bae6c294ac43a79332b38bf83ca93f/nld@2026-05-26;06493627
wonen in woongebied - Lage Vaartkant	/join/id/regdata/gm0777/2026/42fbba4112df4d1f8991bc1e291eeb82/nld@2026-11-04;08264671
woongebied - Haansberg-Oost	/join/id/regdata/gm0777/2026/a5dace3c29fe421ebbad19169d4b280a/nld@2026-05-26;06493627
zijgevellijn - Haansberg-Oost	/join/id/regdata/gm0777/2026/7fe7f615a8b1466aaa12d6db36f01fb0/nld@2026-05-26;06493627

F

Het opschrift van bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II BIJ ARTIKEL 1.1, TWEEDE LID~~,~~ VAN DIT OMGEVINGSPLAN, BEGRIPSBEPALINGEN

concept

G

Bijlage III wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

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

~~Voor de toepassing van hoofdstuk 8 wordt verstaan onder:~~

~~*arbeidsmigranten*~~	~~Personen die zich op basis van economische motieven (tijdelijk) in Etten-Leur vestigen om werk te kunnen verrichten.~~
~~*bed and breakfast*~~	~~Het bieden van de ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben.~~
~~*beroep of bedrijf aan huis*~~	~~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.~~
~~*detailhandel*~~	~~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.~~
~~*huishouden*~~	~~De samenlevingsvorm van één gezin, waaronder mede wordt begrepen:~~ ~~• de inwoning bij wijze van (pré-)mantelzorg; en~~ ~~• een éénpersoonshuishouden.~~
~~*mantelzorg*~~	~~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.~~
~~*middenhuurwoning*~~	~~Een huurwoning, zoals bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder c, van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving.~~
~~*ondergeschikte bouwdelen*~~	~~Ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte dakopbouwen.~~
~~*overige personen*~~	~~Personen die geen huishouden vormen.~~
~~*pré-mantelzorg*~~	~~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.~~
~~*sociale huurwoning*~~	~~Een huurwoning, zoals bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder a, van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving.~~
~~*sociale koopwoning*~~	~~Een koopwoning, zoals bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder b, van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving.~~
~~*straatpeil*~~	- ~~a. Voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang. en~~ ~~b. Voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.~~
~~*wonen*~~	~~Huisvesting in een (bedrijfs)woning waarbij de bewoner(s) gezamenlijk 1 afzonderlijk huishouden vormen.~~
~~*woning*~~	~~Een hoofdgebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.~~

concept

[Vervallen]

Concept

H

Bijlage IV wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~**Bijlage IV BIJ ARTIKEL 1.1, VIERDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN, BEGRIPSBEPALINGEN**~~

~~Voor de toepassing van hoofdstuk 5 wordt verstaan onder:~~

~~*arbeidsmigranten*~~	~~Personen die zich op basis van economische motieven (tijdelijk) in Etten-Leur vestigen om werk te kunnen verrichten.~~
~~*middelgrote logistiek*~~	~~Gebruik van gronden of bouwwerken op een perceel van tussen de 1 en 3 hectare, waarop bebouwing staat en dat in hoofdzaak in gebruik is voor logistieke- (met uitzondering van productielogistiek, waarbij rekening gehouden wordt met regionale meerwaarde) of distributieactiviteiten, met een door de aard en schaal van de activiteiten hoge verkeersaantrekkende werking en impact op de omgevingskwaliteit.~~
~~*overige personen*~~	~~Personen die geen huishouden vormen.~~
~~*bedrijfsverzamelgebouwen*~~	~~Een gebouw op een bouwperceel, dat dient voor de huisvesting van drie of meer verschillende bedrijven, waarbij eventueel faciliteiten, zoals ICT-voorzieningen, parkeervoorzieningen en vergaderruimtes, gedeeld worden of kunnen worden en waarbij de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming is met die van een bedrijf.~~
~~*bedrijfswoning*~~	~~Een woning op de bij het bedrijf horende grond, uitsluitend dienend voor de huisvesting van één huishouden, waarbij degene die de bedrijfsactiviteiten uitvoert tevens de hoofdbewoner van de woning is.~~
~~*gebruiksoppervlakte*~~	~~Bruikbare oppervlakte van bebouwing en gronden, geschikt voor het beoogde gebruik, berekend op grond van NEN 2580.~~
~~*productielogistiek*~~	~~Onderdeel van de productieketen dat zich richt op de beheersing en optimalisatie van de goederenstroom binnen een productieomgeving, vanaf de ontvangst en opslag van inkomende grondstoffen tot het moment dat een eindproduct voor de onderneming is gerealiseerd. Als de onderneming halffabricaten produceert, worden deze beschouwd als het eindproduct binnen de productieketen.~~
~~*wonen*~~	~~Huisvesting in een (bedrijfs)woning waarbij de bewoner(s) gezamenlijk een (1) afzonderlijk huishouden vormen.~~
~~*woning*~~	~~Een hoofdgebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.~~
~~*eindproduct*~~	~~Een product dat voltooid en klaar is voor verkoop of consumptie.~~
~~*grootschalige logistiek*~~	~~Gebruik van gronden of bouwwerken op een perceel van 3 hectare of groter waarop grootschalige bebouwing staat en dat in hoofdzaak in gebruik is voor logistieke- of distributieactiviteiten, met een door de aard en schaal van de activiteiten hoge verkeersaantrekkende werking en impact op de omgevingskwaliteit.~~
~~*huishouden*~~	~~De samenlevingsvorm van één gezin, waaronder mede wordt begrepen:~~ • ~~inwoning bij wijze van (pré)mantelzorg~~ • ~~een éénpersoonshuishouden.~~

[Vervallen]

concept

I

Na bijlage IV wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

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

Voor de toepassing van hoofdstuk 2 tot en met 21 wordt verstaan onder:

agrarische producten	Goederen die voortkomen uit de land- en tuinbouw.
arbeidsmigranten	Personen die zich op basis van economische motieven (tijdelijk) in Etten-Leur vestigen om werk te kunnen verrichten.
bed and breakfast	Het bieden van de ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben.
bedrijfsverzamelgebouwen	Een gebouw op een bouwperceel, dat dient voor de huisvesting van drie of meer verschillende bedrijven, waarbij eventueel faciliteiten, zoals ICT-voorzieningen, parkeervoorzieningen en vergaderruimtes, gedeeld worden of kunnen worden en waarbij de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming is met die van een bedrijf.
bedrijfswoning	Een woning op de bij het bedrijf horende grond, uitsluitend dienend voor de huisvesting van één huishouden, waarbij degene die de bedrijfsactiviteiten uitvoert tevens de hoofdbewoner van de woning is.
beroep of bedrijf aan huis	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.
bewonen	Het gehuisvest zijn in een woning.
DAEB-inkomensgrens	De inkomensgrens die geldt voor de toekenning van sociale huurwoningen aan daarvoor bestemde doelgroepen.
detailhandel	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.
eerste ingebruikname	De datum waarop het verhuurde voor het eerst na bouwoplevering (bij nieuwbouw of transformatie) op grond van een huurovereenkomst aan een huurder ter beschikking wordt gesteld of ingeval van sociale koopwoningen de datum waarop de verkochte woning voor het eerst na bouwoplevering (bij nieuwbouw of transformatie) door de koper in gebruik wordt genomen.
eindproduct	Een product dat voltooid en klaar is voor verkoop of consumptie.
gebruiksoppervlakte	Bruikbare oppervlakte van bebouwing en gronden, geschikt voor het beoogde gebruik, berekend op grond van NEN 2580.
grootschalige logistiek	Gebruik van gronden of bouwwerken op een perceel van 3 hectare of groter waarop grootschalige bebouwing staat en dat in hoofdzaak in gebruik is voor logistieke- of distributieactiviteiten, met een door de aard en schaal van de activiteiten hoge verkeersaantrekkende werking en impact op de omgevingskwaliteit.

concept

concept

horeca	Een bedrijf dat is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van dranken of etenswaren voor gebruik ter plaatse. Discotheken en het bieden van nachtverblijf worden hieronder niet begrepen.
huishouden	De samenlevingsvorm van één gezin, waaronder mede wordt begrepen: • de inwoning bij wijze van (pré-)mantelzorg; en • een éénpersoonshuishouden.
informatieve en/of educatieve activiteiten	Het aanbieden van informatieve en educatieve activiteiten die bezoekers, waaronder schoolgroepen, kennis laten maken met de herkomst, productie en verwerking van agrarische producten en streekproducten. Deze activiteiten kunnen onder meer bestaan uit rondleidingen, demonstraties, workshops, proeverijen en educatieve programma's, gericht op het vergroten van bewustwording over landbouw, voedsel en lokale producten. Deze activiteiten vormen een ondergeschikt, niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsactiviteiten.
landwinkel	Een bedrijf met de volgende activiteiten tijdens de dagperiode (7.00 – 19.00 uur): • detailhandel van eigen agrarische producten en agrarische (streek)producten van derden vanuit de winkel; • kleinschalige ambachtelijke verwerking van eigen agrarische producten en agrarische (streek)producten van derden; • informatieve en/of educatieve activiteiten; • het gebruik van de bovenruimte voor vergaderingen van derden; Tijdens de dag- en een gedeelte van de avondperiode (7.00 – 21.00 uur) is detailhandel van eigen agrarische producten en agrarische (streek)producten van derden vanuit automaten toegestaan. Tijdens de avondperiode (19.00 - 23.00 uur) zijn gedurende maximaal 12 keer per kalenderjaar de volgende activiteiten toegestaan: • informatieve en/of educatieve activiteiten; • het gebruik van de bovenruimte voor vergaderingen van derden.
mantelzorg	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.
middelgrote logistiek	Gebruik van gronden of bouwwerken op een perceel van tussen de 1 en 3 hectare, waarop bebouwing staat en dat in hoofdzaak in gebruik is voor logistieke- (met uitzondering van productielogistiek, waarbij rekening gehouden wordt met regionale meerwaarde) of distributieactiviteiten, met een door de aard en schaal van de activiteiten hoge verkeersaantrekkende werking en impact op de omgevingskwaliteit.
middenhuurwoning	Een huurwoning, zoals bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder c, van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving.
ondergeschikte bouwdelen	Ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende

concept

	daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte dakopbouwen.
ondergeschikte functie	Gebruik dat in planologisch opzicht ondergeschikt en ondersteunend is aan en/of beperkt aanvullend is op de hoofdfunctie.
ondergeschikte horeca	horeca die wordt aangeboden binnen een locatie waarvan de functie een andere is dan horeca, maar waar men uitsluitend ter ondersteuning van en gerelateerd en ondergeschikt aan de hoofd- en nevenfunctie een ruimte en/of terras gebruikt dan wel specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren, niet bedoeld voor feesten en partijen. Sanitaire en keukenvoorzieningen zijn als onderdeel van de ondergeschikte horeca toegestaan.
ondergeschikte kantoorruimte	Een ruimte die wordt aangeboden binnen een locatie waarvan de functie een andere is dan kantoren, maar die men uitsluitend ter ondersteuning en gerelateerd en ondergeschikt aan de hoofd- en nevenfunctie gebruikt voor kantoor.
overige personen	Personen die geen huishouden vormen.
productielogistiek	Onderdeel van de productieketen dat zich richt op de beheersing en optimalisatie van de goederenstroom binnen een productieomgeving, vanaf de ontvangst en opslag van inkomende grondstoffen tot het moment dat een eindproduct voor de onderneming is gerealiseerd. Als de onderneming halffabricaten produceert, worden deze beschouwd als het eindproduct binnen de productieketen.
pré-mantelzorg	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.
sociale huurwoning	Een huurwoning, zoals bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder a, van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving.
sociale koopwoning	Een koopwoning, zoals bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder b, van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving.
straatpeil	a. Voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang. b. Voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.
tuincentrum	Een bedrijf dat binnen een ruimte of op een terrein, al dan niet overdekt, planten en een volledig assortiment aan tuinartikelen uit voorraad aan particulieren aanbiedt alsmede daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen en/of diensten. In een tuincentrum mag het volgende assortiment worden verkocht: • basisassortiment: direct voor de aanleg, inrichting en onderhoud van tuinen benodigde artikelen; • randassortiment: indirect voor de aanleg, inrichting en onderhoud van huis en tuinen benodigde artikelen, alsmede dieren, dierbenodigdheden en -voeding, dierenservice, decoratie en woonaccessoires

	binnenshuis, tuin- en waxkleding, buitenspeelgoed, (buiten)koken en accessoires, streekproducten als appels, peren en honing e.d.; • gelegenheidsassortiment: artikelen ten behoeve van bepaalde festiviteiten zoals bijvoorbeeld Pasen en Kerstmis; • artikelen die niet direct tot het specifieke assortiment van de betreffende branche of soort winkel behoren tot maximaal 20% van de verkoopruimte.
winkelvloeroppervlakte (wvo)	De voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte ten dienste van de detailhandel, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.
wonen	Huisvesting in een (bedrijfs)woning waarbij de bewoner(s) gezamenlijk 1 afzonderlijk huishouden vormen.
woning	Een hoofdgebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

J

Het opschrift van bijlage V wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage ~~V~~ IV Bijlage bij subparagraaf 3.2.5.2 van dit omgevingsplan

concept

K

Na bijlage V wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage V Overzicht Documentenbijlagen

Landschappelijk inpassingsplan Lage Vaartkant	/join/id/regdata/gm0777/2026/fe0bdc310b414de88d7e61fbd1c9eea8/nld@2026-11-04;08264671
Maaiveldhoogtes Lage Vaartkant	/join/id/regdata/gm0777/2026/ebedd40db0e34c07908152b59f20c6cb/nld@2026-11-04;08264671

L

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II BIJ ARTIKEL 1.1, TWEEDE LID~~,~~ VAN DIT OMGEVINGSPLAN, BEGRIPSBEPALINGEN

concept

Motivering

1 Raadplegen van op het besluit betrekking hebbende stukken

De stukken die betrekking hebben op het 'wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Etten-Leur 2026-WB03 (Lage Vaartkant)' en dienen ter onderbouwing van het besluit, zijn tijdens de procedure, en tot het wijzigingsbesluit onherroepelijk is, te raadplegen via deze link.

concept