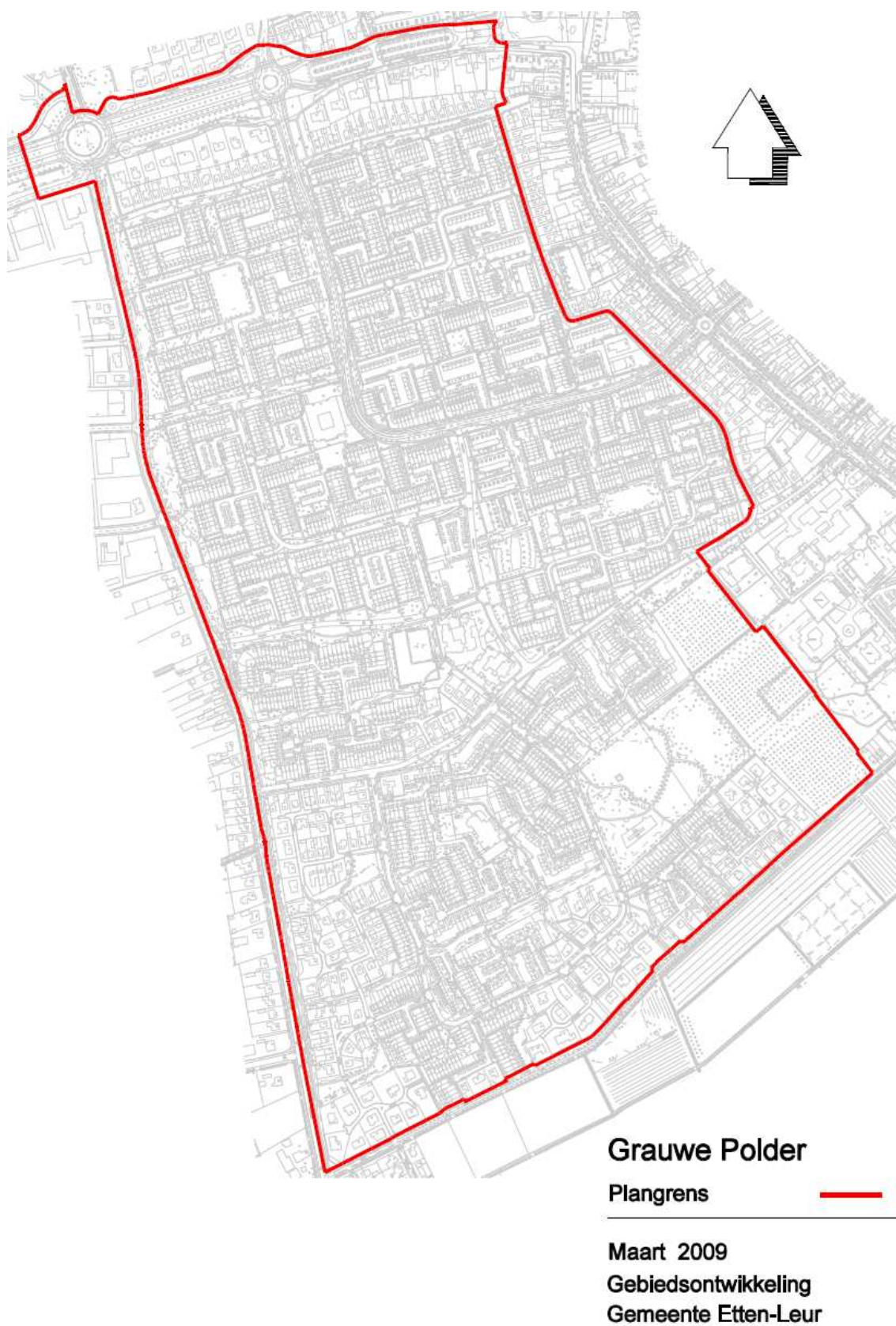

Gemeente	Etten-Leur
Titel	Bestemmingsplan "Grauwe Polder"
IDN	NL.IMRO.0777.0017GRAUWEPOLDER-3001
Status	Definitief
Voorontwerp	23 maart 2010
Ontwerp	31 augustus 2010
Vastgesteld	7 december 2010

TOELICHTING

Inhoud

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2. Plangebied	3
1.3. (her)Ontwikkelingen	5
2. BELEIDSKADERS	7
2.1. Beleidsdoelstellingen actualiseren bestemmingsplannen	7
2.2. Beleidsdoelstellingen gemeente	9
2.3. Conclusie	10
3. BESTAANDE SITUATIE	13
3.1. Ruimtelijke hoofdstructuur	13
3.2. Wijkgroenstructuur	15
3.3. Verkeersstructuur	17
4. MILIEU EN DUURZAAMHEID	19
4.1. Externe veiligheid	19
4.2. Geluidhinder	20
4.3. Luchtkwaliteit	20
4.4. Bodemverontreiniging	21
4.5. Flora en Fauna	22
4.6. Archeologie	22
4.7. Waterhuishoudkundige aspecten	23
4.8. Milieuzonering	24
5. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	25
5.1. Planvorm	25
5.2. Toelichting op de bestemmingen	25
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
7. MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	35
7.1 Maatschappelijke toetsing	35
7.2. Overleg	35
8. WIJZIGINGEN	37
8.1. Wijzigingen t.o.v. voorontwerp-bestemmingsplan	37
8.2. Wijzigingen bij vaststelling	38
BIJLAGEN:	
1. Vooroverlegreacties	
2. Inspraak- en vooroverlegnotitie 'Grauwe Polder'	
3. Toelichting aan huis gebonden beroepen en bedrijven	
4. Lijst bedrijvigheid aan huis	



Figuur 1: Begrenzing plangebied

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het beleid van de gemeente Etten-Leur is er op gericht om naast de bestemmingsplannen voor nieuwe ontwikkelingen, ook bestemmingsplannen voor het bestaande stedelijke gebied te actualiseren. De actualisering van deze vaak verouderde bestemmingsplannen is noodzakelijk om de volgende redenen:

- de bestemmingsplannen sluiten niet meer aan op de huidige regelgeving en het beleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening en de thans heersende woonwensen;
- de bestemmingsplannen sluiten niet meer aan bij de huidige inzichten ten aanzien van onder andere het milieu, bedrijvigheid en voorzieningen;
- de bouwregels sluiten niet meer aan op de hedendaagse woonwensen;
- op een aantal locaties is in afwijking van het bestemmingsplan gebouwd;
- het ontbreken van gebruiksbepalingen maakt het niet altijd mogelijk om adequaat te reageren op ongewenste ontwikkelingen.

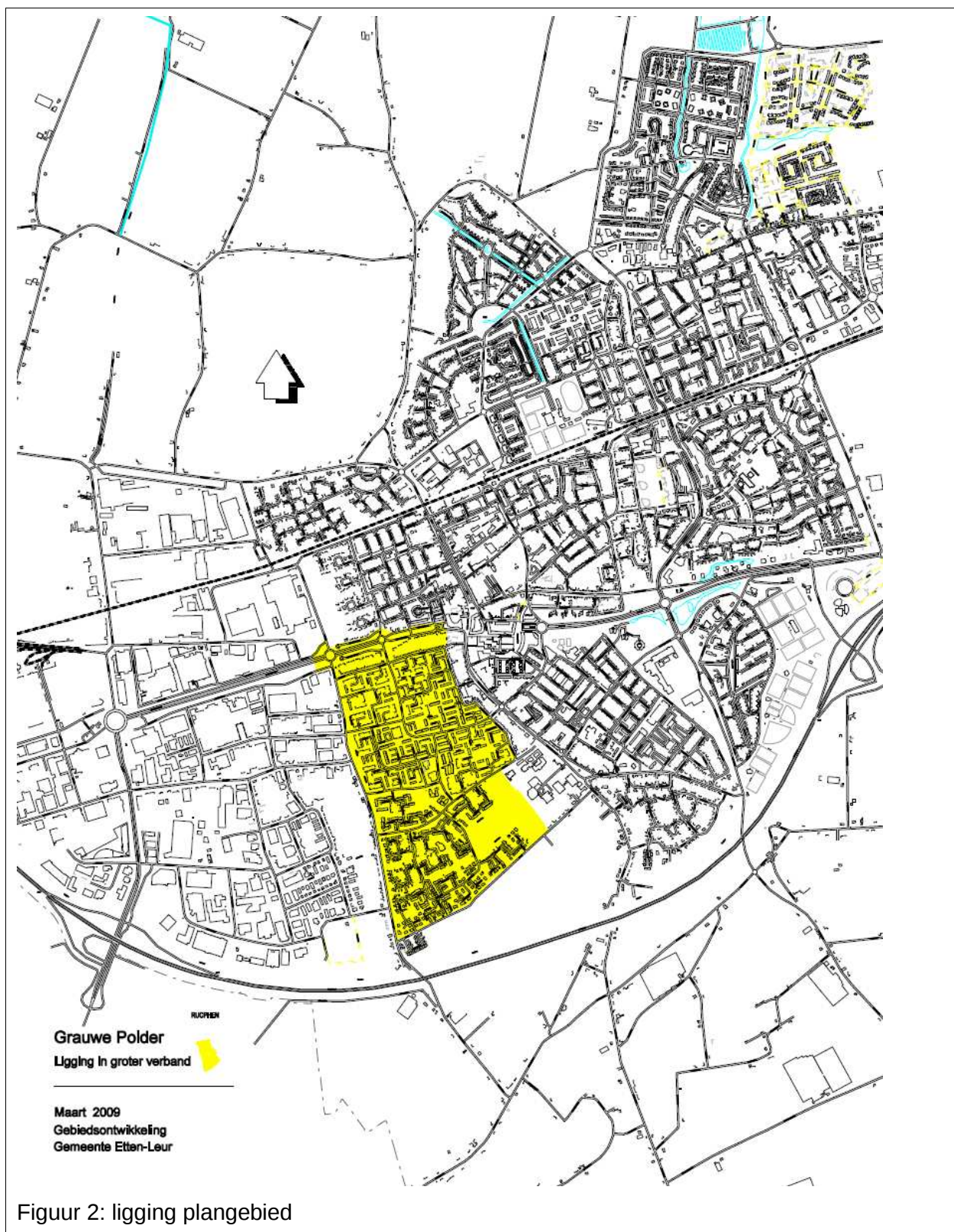
Bij de actualisering van de bestemmingsplannen voor de woonwijken is gekozen voor een wijkgerichte aanpak. De volgende verdeling is gemaakt:

- Etten-Noord West;
- Etten Oost;
- De Grient;
- Het Hooghuis;
- Kom Leur;
- Etten Zuid;
- Sander-Banken;
- Grauwe Polder.

De bestemmingsplannen “Etten-Noord West”, “De Grient” en “Etten Oost” en “Het Hooghuis” zijn onherroepelijk. Het bestemmingsplan “Kom Leur” is vastgesteld door de gemeenteraad en het bestemmingsplan “Etten Zuid” is in voorbereiding.

1.2. Plangebied

Het plangebied begrenst de woonwijk Grauwe Polder. Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt grofweg begrensd door de Grauwe Polder aan de westzijde, De Roosendaalseweg aan de Noordzijde, de Bisschopsmolenstraat, Waldhoornlaan en Withofcomplex aan de oostzijde en de Streek aan de zuidzijde. In figuur 1 is de plangrens weergegeven en in figuur 2 is de ligging in het stedelijk gebied aangeduid.



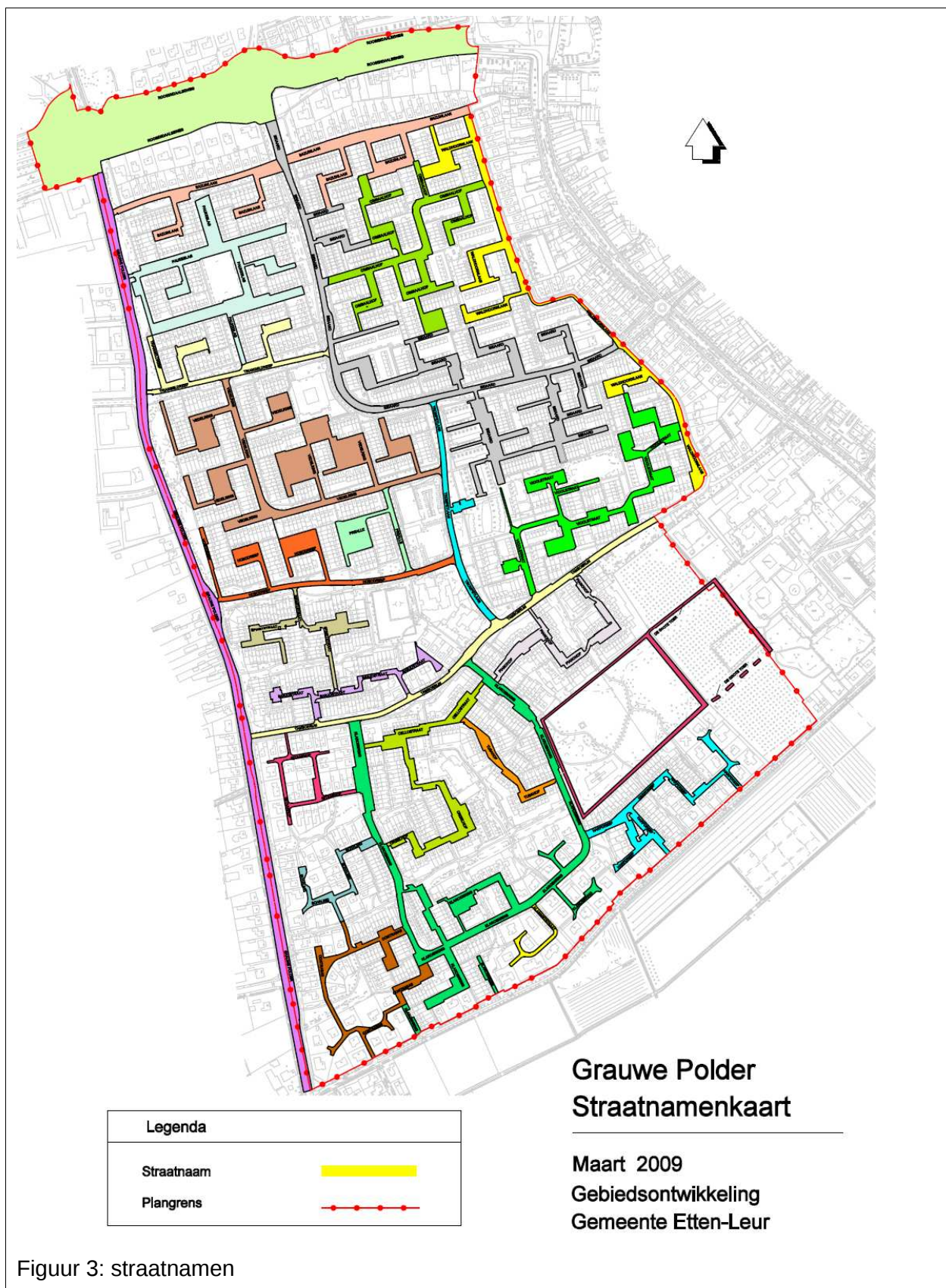
Binnen het betreffende plangebied vigeren momenteel een viertal bestemmingsplannen:

Vigerende bestemmingsplannen	Goedkeuring GS
Grauwe Polder I	17 februari 1973
Grauwe Polder I wijz. I	30 januari 1974
Grauwe Polder II	19 mei 1976
Beiaard-Panfluit	9 augustus 1994

Alle bovengenoemde plannen zijn ouder dan tien jaar. Er zal nu één bestemmingsplan worden opgesteld voor de gehele wijk.

1.3. (her)Ontwikkelingen

Binnen dit plangebied zijn geen (grootschalige) herontwikkelingen beoogd. Het huidige gebruik zal zoveel mogelijk gerespecteerd worden. Alleen Roosendaalseweg 33-37 is buiten het plangebied gelaten. Voor deze percelen is recent een apart bestemmingsplan vastgesteld.



Figuur 3: straatnamen

2. BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsdoelstellingen van rijk, provincie en gemeente voor de actualisering van de bestemmingsplannen, waaronder dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan heeft nagenoeg een conserverend karakter. Daarom beperkt dit hoofdstuk zich tot de beleidsdoelstelling die ten grondslag ligt aan de actualisering van bestemmingsplannen. Aandacht wordt besteed aan het beleid en regelgeving van diverse overheden die het noodzakelijk maakt dat er voor dit gebied ook een geactualiseerd bestemmingsplan wordt opgesteld.

2.1. Beleidsdoelstellingen actualiseren bestemmingsplannen

2.1.1 WET RUIMTELIJKE ORDENING

Op 1 juli 2008 is de Wet op de Ruimtelijke Ordening fundamenteel herzien en vervangen door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Een van de uitgangspunten is een centrale rol voor actuele bestemmingsplannen voor het gehele grondgebied van een gemeente. In de Wro geldt de plicht voor de gemeente om eens in de tien jaar de bestemmingsplannen, gewijzigd dan wel ongewijzigd, vast te stellen. Indien een gemeente hier niet aan voldoet, kan de gemeente geen leges in rekening brengen.

De rijksoverheid hecht grote waarde aan de digitalisering van bestemmingsplannen. Wijziging, uitwisseling, vergelijking, monitoring en toetsing van digitale bestemmingsplannen is technisch vele malen eenvoudiger dan bestemmingsplannen in papieren vorm. Digitaal uitwisselbare bestemmingsplannen ondersteunen de doelstelling van de Wro met betrekking tot de actualisering. Het wijzigen van gedigitaliseerde bestemmingsplannen is technisch gemakkelijk wat de actualiteit van bestemmingsplannen bevordert. De Wro bevat een verplichting tot gedigitaliseerde uitwisselbare bestemmingsplannen en biedt daarnaast de basis voor nadere regels voor digitaal uitwisselbare plannen.

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld conform de Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008 en zal digitaal worden verbeeld op www.ruimtelijkeplannen.nl.

2.1.2 PROVINCIAAL BELEID

Interimstructuurvisie Brabant

Het provinciale beleid voor de provincie Noord-Brabant is verwoord in de Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling. De Interimstructuurvisie bevat in hoofdzaak bestaand ruimtelijk beleid, zoals opgenomen in het Streekplan Noord-Brabant 2002. Verouderde teksten zijn geactualiseerd en er is rekening gehouden met besluitvorming die na de vaststelling van het Streekplan 2002 heeft plaatsgevonden. Nieuw is de Uitvoerings-

agenda 2008-2009. Deze agenda sluit aan op de prioriteiten zoals die genoemd zijn in het Bestuursakkoord 2007-2011 Vertrouwen in Brabant. De kern van de structuurvisie bestaat uit de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant en de beleidslijnen voor het provinciaal planologisch beleid.

De visie geeft aan de hand van een hoofddoelstelling en vijf principes een beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020. Hoofddoelstelling is zorgvuldig ruimtegebruik. De leidende principes bestaan uit meer aandacht voor de onderste lagen, zuinig ruimtegebruik, concentratie van verstedelijking, zonering van het buitengebied en grensoverschrijdend denken en handelen. Bij zuinig ruimtegebruik gaat het erom optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden van de bestaande bebouwde ruimte door deze opnieuw en beter te benutten. Compact bouwen en intensief ruimtegebruik bieden tal van mogelijkheden om nieuw ruimtebeslag te voorkomen of te beperken.

Het beleid van concentratie van verstedelijking wordt voortgezet. De steden krijgen zo voldoende draagvlak voor hun functie als economische en culturele motor, terwijl het landelijk gebied beschermd wordt tegen dichtslibben. Woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen en infrastructuur moet plaatsvinden binnen vijf stedelijke regio's. Etten-Leur is onderdeel van de stedelijke regio Breda-Tilburg. Stedelijke regio's krijgen alle ruimte zich tot compleet stedelijk gebied te ontwikkelen. Dit betekent echter niet dat Etten-Leur onbeperkte groeimogelijkheden wordt geboden. Nieuwe ontwikkelingen dienen wat betreft maat en schaal te passen binnen het karakter van de betreffende gemeente. Herstructurering wordt in toenemende mate een belangrijk middel bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in locaties voor wonen, werken en voorzieningen. Bestaande (binnen)stedelijke ruimte kan worden aangewend voor inbreiden en intensivering voor (nieuw) stedelijk gebied. De volgorde voor nieuw stedelijk gebied is dan ook eerst kijken naar herstructurering, vervolgens inbreiding en pas dan uitbreiding. Binnen de stedelijke regio zijn afspraken gemaakt en er zal sprake zijn van 50% uitbreiding en 50% herstructurering/inbreiding.

Binnen dit plangebied worden geen grootschalige ontwikkelingen en projecten mogelijk gemaakt. Dit bestemmingsplan past binnen de kaders van het provinciale beleid.

2.1.3 GEMEENTELIJK BELEID

In juni 2000 zijn als voorloper van de actualisering van de bestemmingsplannen stedelijke bebouwingsvoorschriften vastgesteld. Deze voorschriften bevatten algemene uitgangspunten ten aanzien van bebouwingsmogelijkheden en worden gehanteerd bij de beoordeling van bouwplannen die zijn gelegen in een gebied waarvoor nog een verouderd bestemmingsplan (ouder dan tien jaar) geldt. De voorschriften worden gebruikt als toetsingskader voor de verlening van vrijstellingen. De stedelijke bebouwingsvoorschriften dienen als uitgangspunt voor de actualisering van de bestemmingsplannen. Doel is om qua opzet en methodiek gelijklopende bestemmingsplannen voor de woongebieden in de gemeente te krijgen.

De gemeente is voornemens om in de toekomst diverse gemeentelijke gegevens waaronder de bestemmingsplannen via internet beschikbaar te stellen. Gelijktijdig met de actualisering van de bestemmingsplannen krijgt de digitalisering van deze plannen

vorm. Met behulp van de IMRO-codering zullen de digitale bestemmingsplannen uitwisselbaar zijn.

2.1.4 CONCLUSIE

Gelet op de huidige en toekomstige regelgeving met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het daaruit voortvloeiende beleid, zoals in het voorgaande is aangegeven, is het van belang om te beschikken over actuele bestemmingsplannen.

2.2. Beleidsdoelstellingen gemeente

2.2.1. STRUCTUURVISIEPLUS/WOONVISIE

Op 23 mei 2005 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Plus 2020 vastgesteld. In de visie is voor de woningbouw bepaald dat een deel binnenstedelijk moet worden gerealiseerd, door het benutten van binnenstedelijke bouwlocaties. Een meerlaags grondgebruik moet voor zover stedenbouwkundig verantwoord worden bevorderd.

De invulling en woningtypologie zoals opgenomen in de Structuurvisie Plus 2020 wordt mede bepaald door de woonvisie. In de Woonvisie Etten-Leur wordt de te varen koers voor het wonen in Etten-Leur in de periode 2007 tot 2015 aangegeven. Bij de herontwikkeling van locaties in en nabij het centrum van Etten-Leur kan vooral voor de huisvesting van ouderen resultaat worden geboekt. De gemeenteraad heeft op 22 juni 2009 het woningbouwprogramma tot 2019 opnieuw vastgesteld. Daarmee liggen de plannen voor locaties voor onder andere de wijk Grauwe Polder vast. Om de huidige problemen in de woningmarkt tijdig en optimaal op te kunnen lossen, is in de Structuurvisie Plus 2020 verder opgenomen dat het nodig is om naast het benutten van de kansen in de bestaande voorraad nog 3.100 nieuwe woningen in de periode tot 2015 in het programma op te nemen. Voor circa 2.000 woningen vindt de invulling op basis van de Woonvisie Etten-Leur plaats.

2.2.2. WELSTANDSNOTA

Op 25 mei 2010 heeft de gemeenteraad de welstandsnota voor de gemeente Etten-Leur vastgesteld. Deze nota bevat criteria die burgemeester en wethouders toepassen bij de beoordeling of bouwplannen voldoen aan redelijke eisen van welstand. De welstandscriteria die van toepassing zijn voor de gebieden waarbinnen de beoogde ontwikkelingen zijn gelegen kunnen onverkort toegepast worden.

2.2.3. STRUCTUURVISIE DETAILHANDEL EN HORECA

De "Structuurvisie detailhandel en horeca", vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2007, geeft een visie op de toekomstige ruimtelijke structuur voor detailhandel en horeca tot 2015. Nieuwe initiatieven voor detailhandel en horeca dienen getoetst te worden aan deze structuurvisie en daarnaast worden gewenste ontwikkelingen in specifieke gebieden gestimuleerd.

Binnen de wijk Grauwe Polder is een solitaire supermarkt aanwezig die naast de mensen uit de wijk ook mensen uit de verdere omgeving aantrekt. De Structuurvisie heeft al rekening gehouden met de inmiddels gereed zijnde uitbreiding van de supermarkt. Omdat het hier een discounter betreft wordt opgemerkt dat veel wijkbewoners hun (dagelijkse) boodschappen in het winkelcentrum halen. Gelet op de nabijheid van dit winkelcentrum ten opzichte van de woonwijk, wordt een verdere uitbreiding van het winkelaanbod binnen de woonwijk niet voorgestaan. Uitbreiding naar een breder assortiment is gelet op het ruimtegebrek rondom de supermarkt, niet haalbaar.

Binnen het plangebied zijn geen horecafuncties aanwezig.

2.2.4. GROENBELEIDSNOTA

De Groenbeleidsnota heeft als doelstelling het beschermen en zo mogelijk versterken van het openbaar groen in het bestaand stedelijk gebied, alsmede het versterken van de samenhang van het groen met oog voor landschappelijke, ecologische, stedenbouwkundige en cultuurhistorische patronen door het definiëren van uitgangspunten voor nieuw beleid. De nota zal dienen als integraal beleidskader voor de stedelijke groenstructuur van de gemeente Etten-Leur, inclusief de randen tussen stedelijk gebied en buitengebied. De nota zal in samenhang met andere beleidsterreinen een van de toetsingskaders zijn voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, evenals voor de ontwikkeling van beleid met betrekking tot groen.

Het groene karakter van Etten-Leur wordt behouden door de verankering van verschillende thema's samen met de absolute ondergrens van de groennorm van gemiddeld 80 m² per woning. Om het groen kwantitatief op peil te houden is de verkoop van groen in beginsel ongewenst. Bij het opstellen van nieuwe plannen wordt derhalve de nulsituatie vastgelegd, zodat vanaf dat moment voor zover mogelijk handhavend opgetreden kan worden.

2.2.5. BELEIDSNOTITIE "HUISVESTING MANTELZORG GEMEENTE ETTEN-LEUR"

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

2.3 Conclusie

Gelet op de regelgeving met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het daaruit voortvloeiende beleid, zoals in het voorgaande is aangegeven, is het van belang om te be-

schikken over actuele bestemmingsplannen. De actualisering van het bestemmingsplan "Grauwe Polder" past binnen dit streven.

3. BESTAANDE SITUATIE

Voor het formuleren van beleid en het opstellen van het bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie in het plangebied goed in beeld worden gebracht. Met het oog hierop is het plangebied geïnterviewd en geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op de ruimtelijke en functionele opbouw van het plangebied en de huidige kwaliteiten.

3.1 Ruimtelijke hoofdstructuur

De wijk kenmerkt zich door een ruime, groene opzet met voornamelijk eengezinswoningen. De wijk heeft verschillende deelgebieden met een eigen karakter.

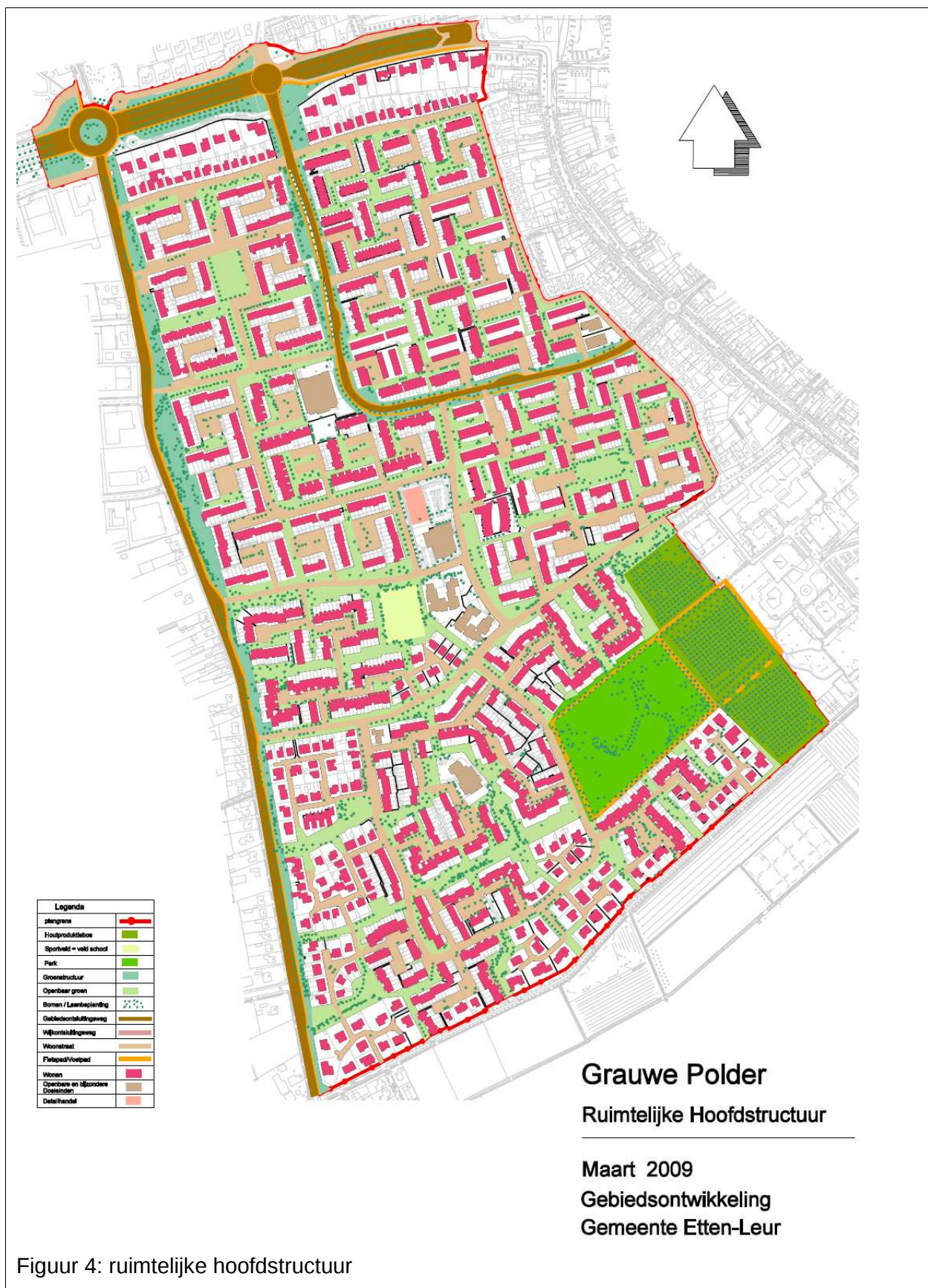
De wijk heeft een 'gouden rand' met ruime vrijstaande woningen die goed in de markt liggen. Het noordelijke gedeelte, dat ook qua opbouw gedifferentieerder is, is gelegen naast het vernieuwde centrum van Etten-Leur. Dit gedeelte profiteert van de hier aanwezige voorzieningen. Daarnaast zijn er binnen de woonwijk de volgende voorzieningen:

Voorzieningen in De Grauwe Polder	
Onderwijs	Troubadour, Carillon (RK), Klankhof (PC), Bombardon (openbaar), Peuterspeelzaal de Speeldoos
Welzijn	Wijkvereniging met wijkgebouw, ouderenontmoetingscentrum de Panfluit, BSO Kameleon 3, Stichting Welzijn, jongereninloop
Sport	Dubbele gymzaal de Gong
Cultuur	-
Zorg	Tandarts, huisarts, fysiotherapeut
Spelen	Voldoende voorzieningen verspreid over de wijk (speelplan in 2006 gerealiseerd)
Overig	Supermarkt

In de Grauwe Polder is het basisonderwijs met vier scholen sterk vertegenwoordigd. In de wijk zijn veel speelvoorzieningen. Voor de jongeren in de buurt is er een activiteitenaanbod vanuit de Gong. Ook zijn er verschillende trapveldjes. Sporten kunnen worden beoefend in de gymzaal de Gong. Daarnaast kan er gevoetbald worden op het Cruijf-court. Senioren kunnen terecht in de Gong en in de Panfluit. Overige voorzieningen zoals horeca, stadskantoor en NS-station liggen op relatief korte afstand van het plangebied.

Verder komen er binnen het plangebied op diverse plaatsen een beroep of bedrijf aan huis voor. In bijlage 4 is een lijst met aan-huis-gebonden-beroepen of bedrijven opgenomen.

In figuur 4 is de ruimtelijke hoofdstructuur van de woonwijk als geheel weergegeven.



Figuur 4: ruimtelijke hoofdstructuur

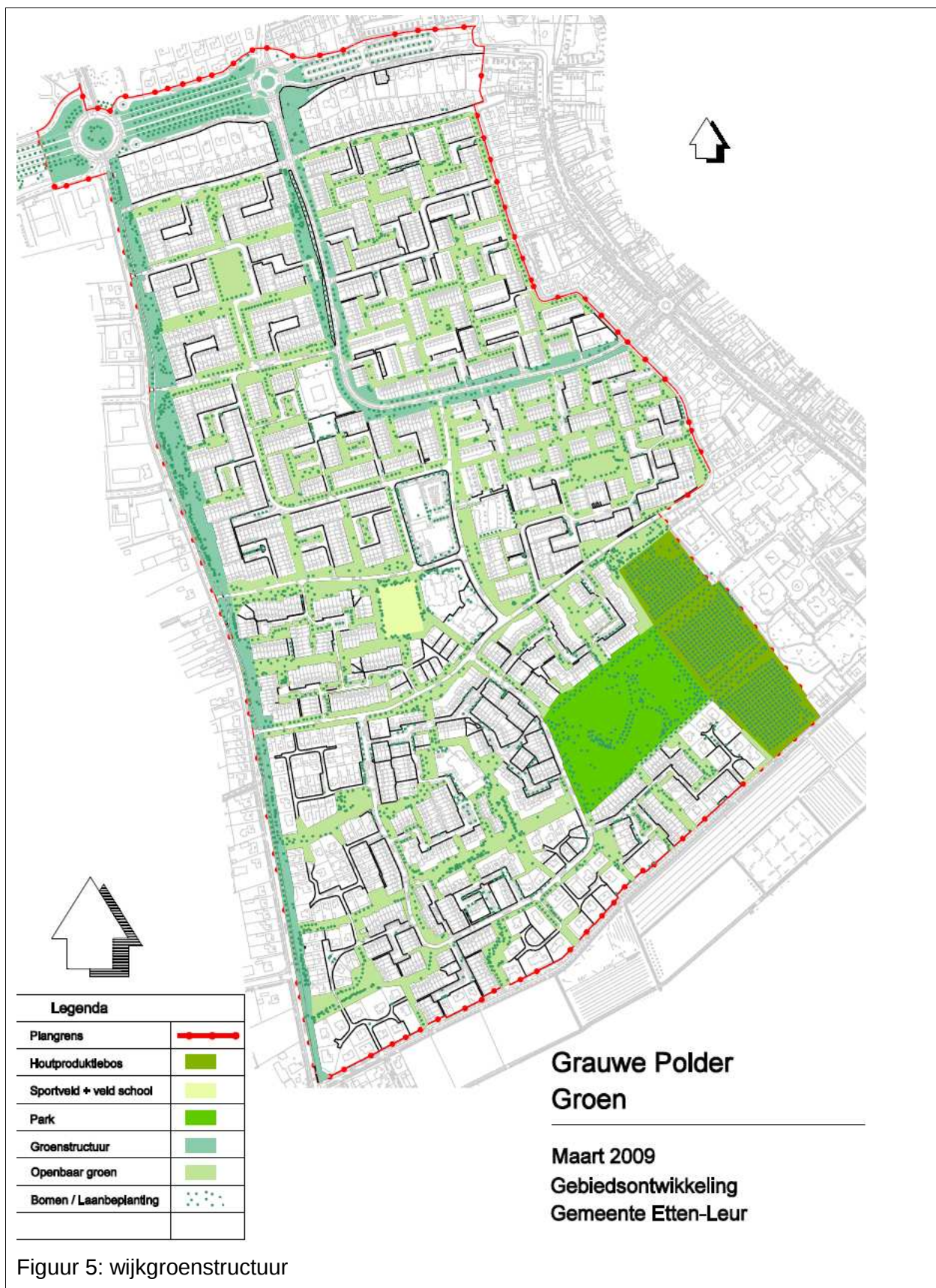
3.2 Wijkgroenstructuur

Het plangebied kent relatief veel openbaar groen. Het is de woonwijk met de grootste groene opzet in heel de gemeente. Het aanwezige openbare groen ligt hier dan ook boven de gestelde norm zoals opgenomen in de Groenbeleidsnota (vastgesteld d.d. 31 maart 2008). Ook kent de wijk veel groene concentraties in de vorm van speelvelden. Aan de zijde van de Grauwe Polder ligt een groene overgang naar het bedrijventerrein Vosdonk.

Ook het park “De Grote Toer” en het “houtproductiebos” liggen binnen het plangebied. Beide groene zones maakten vroeger deel uit van het Withofcomplex. Mogelijk dat in de toekomst een herontwikkeling plaats zal vinden op de gronden waar nu het houtproductiebos is gelegen. Echter omdat deze plannen ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan nog onvoldoende concreet zijn, is het houtproductiebos zoveel mogelijk conform het vigerende bestemmingsplan bestemd.

De wijkontsluitingswegen binnen het plangebied zijn groen aangekleed en zorgen voor een grote groenbeleving binnen de wijk.

Figuur 5 geeft de groenstructuur van de wijk weer.



3.3. Verkeersstructuur

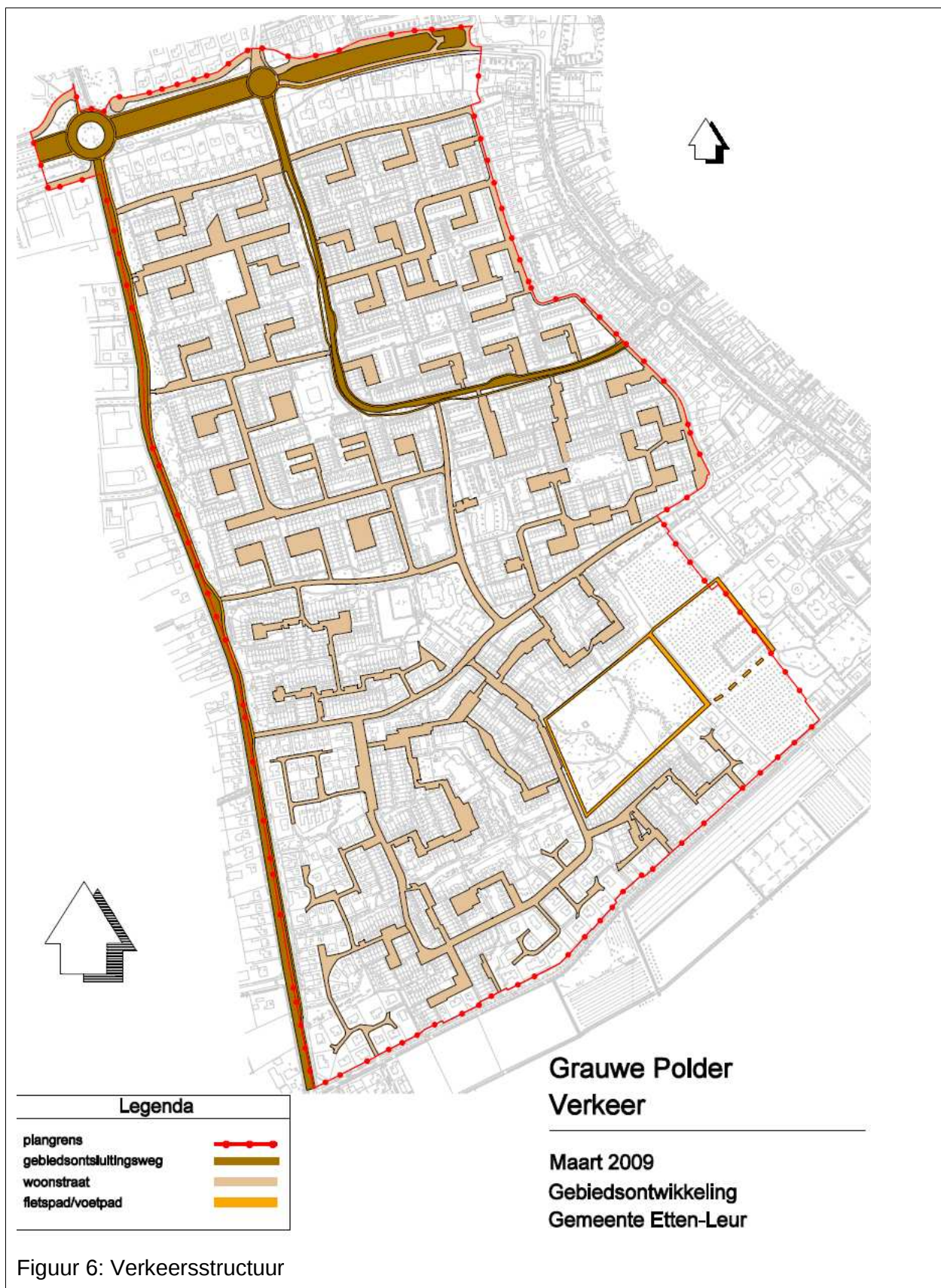
De wijk Grauwe Polder wordt aan de westzijde en noordzijde begrensd door een gebiedsontsluitingsweg, namelijk de Grauwe Polder en de Roosendaalseweg. Daarnaast loopt binnen het plangebied nog een gebiedsontsluitingsweg namelijk de Beiaard. Al deze wegen voeren een 50 km/h-regime en maken onderdeel uit van de binnenstedelijke hoofdwegenstructuur. De Beiaard en de Roosendaalseweg maken onderdeel van de ontsluitingsroute rondom het centrum. Deze wegen zijn dan ook niet alleen van belang voor de ontsluiting van de wijk Grauwe Polder, maar ook van belang voor de totale verkeersafwikkeling binnen Etten-Leur als geheel.

De overige wegen kunnen gekenmerkt worden als erftoegangswegen, zijnde woonstraten. Deze hebben niet allemaal een directe verbinding met de gebiedsontsluitingswegen. Op deze wegen geldt een 30 km/h-regime. Veel woonstraten, vooral in het zuidelijke deel, van de wijk lopen dood.

Ten tijde van het ontwikkelen van de woonwijk is gekozen voor pleinvorming. Binnen de wijk zijn dan ook diverse pleintjes waar gespeeld en geparkeerd kan worden, die worden omringd door de achtertuinen (en vooral de garages, carporten en schuurtjes) van de rijwoningen.

Langs de Beiaard, Grauwe Polder en de Roosendaalseweg liggen vrijliggende fietspaden. Om de Grote Toer is een voetpad aanwezig.

Figuur 6 geeft de verkeerstructuur van de wijk weer.



4. MILIEU EN DUURZAAMHEID

In dit hoofdstuk komen de onderwerpen met betrekking tot de kwaliteit van de leefomgeving aan de orde die van belang zijn voor de herziening van het plangebied Grauwe Polder.

4.1 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een maatstaf, waaruit blijkt hoe groot het risico is dat een individu of een groep individuen loopt door vliegverkeer en de productie, het gebruik, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. In het overheidsbeleid voor externe veiligheid staat de omgeving van een bedrijf of van een transport van gevaarlijke stoffen centraal.

4.1.1. INRICHTINGEN

Centraal in het overheidsbeleid betreffende externe veiligheid staat de vraag hoe groot het risico is dat een individu of een groep individuen loopt door vliegverkeer en de productie, het gebruik, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. De focus ligt hierbij vooral op de omgeving van een bedrijf of van het transport van gevaarlijke stoffen. Bij het bepalen van het risico worden twee soorten risico's onderscheiden, te weten het Plaatsgebonden Risico (PR) en het Groepsrisico (GR).

Ten aanzien van het PR worden in heel Nederland inrichtingen, bijvoorbeeld bedrijven, geregistreerd die effect hebben op de externe veiligheid in de omgeving. Dit zijn zogenaamde BEVI bedrijven. Daarnaast kunnen verkeer- en vervoerstromen ook gevolgen hebben voor externe veiligheid, indien er gevaarlijke stoffen over getransporteerd worden.

4.1.2. TRANSPORT

De wettelijke regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ligt vast in de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (WVGS) en het reglement Vervoer over de Spoorweg van Gevaarlijke Stoffen. Op basis van de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen dient de bijdrage van nieuwe ontwikkelingen, indien deze gelegen zijn binnen een zone van 200 m van de as van de transportroute, te worden getoetst aan de oriënterende waarde van het groepsrisico (GR). Bij toename van de personendichtheid in een invloedsgebied moet het GR worden verantwoord. Tevens mogen er binnen de plaatsgebonden risico (PR) contour van 10-6 per jaar geen nieuwe kwetsbare objecten zoals woningen worden gerealiseerd. Voor bestaande situaties geldt de 10-6 per jaar als streefwaarde en 10-5 per jaar als grenswaarde. Er is verder geen sprake van een toename van personendichtheden in invloedsgebieden.

Ten Zuiden van de Grauwe Polder loopt een rijksweg, een route waar gevaarlijke stoffen, waaronder overwegend brandbare LPG gassen, over vervoerd worden. Uitgegaan kan worden van een afwegingszone van 200 meter aan weerszijden van de weg, waarbinnen externe veiligheid bij nieuwe ontwikkelingen nader moet worden bezien. Omdat de Streek nog tussen de plangrens en de rijksweg is in gelegen en omdat binnen het plangebied geen nieuwe gevoelige objecten worden mogelijk gemaakt hoeft externe veiligheid ten aanzien van de rijksweg hoeft daarom niet in beeld te worden gebracht

4.2 Geluidhinder

Het beleid ten aanzien van geluid is momenteel vastgelegd in de Wet Geluidhinder (Wgh). In het plangebied is één bron van geluidhinder aanwezig: wegverkeerslawaai.

4.2.1. WEGVERKEERSLAWAAI

Als gevolg van artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzonderingen op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt en de wegen waarvan vaststaat dat de 50 dB(A)-contour op maximaal 10 meter uit de wegas ligt. Alle wegen in het plangebied hebben een maximale snelheid van 30 km/uur. Uitzondering hierop zijn, de Beiaard, Roosendaalseweg en Grauwe Polder, met een maximale snelheid van 50 km/uur. De daarbij behorende geluidzones vallen in het plangebied. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, dan moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Omdat er in de nabijheid van de wegen geen nieuwe (geluidgevoelige) ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt is een akoestisch onderzoek achterwege gelaten.

Voor die gevallen, waarin op 1 maart 1986 zowel een weg als woningen aanwezig waren en de geluidsbelasting vanwege de weg op de gevel van deze woningen op dat tijdstip hoger was dan 60 dB(A), dient op grond van artikel 88 Wgh tevens akoestisch onderzoek te worden verricht. Op dat tijdstip was de geluidbelasting in Grauwe Polder niet hoger dan 60 dB(A). Een nader akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai voor het gehele plangebied kan in het kader van het bovenstaande achterwege blijven.

4.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden (wijziging van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen). Het Besluit Luchtkwaliteit 2005 is hiermee komen te vervallen.

In de wet is het begrip 'in betekenende mate' (IBM) ingevoerd. Ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven in principe niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Projecten dragen 'niet in betekenende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, als aannemelijk is dat de toename van de concentratie veroorzaakt door het project minder is dan 3%.

Deze regel is in de Regeling NIBM uitgewerkt voor enkele veelvoorkomende projectvormen. Een project met maximaal 1.500 woningen waarbij gebruik wordt gemaakt van minimaal 1 ontsluitingsweg valt bijvoorbeeld onder de 3%-regeling. Wanneer een projectvorm niet genoemd is in de Regeling NIBM moet door onderzoek worden vastgesteld of er sprake is van een NIBM-geval.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening blijft een afweging van de invloed van de beoogde ontwikkeling op de luchtkwaliteit, in het belang van de gezondheid van bewoners, noodzakelijk. Maar gelet op het feit dat er binnen het plangebied geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen zullen worden mogelijk gemaakt kan nader onderzoek achterwege blijven, omdat er sprake is van een NIBM-geval.

4.4 Bodemverontreiniging

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat er schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Bij relevante nieuwbouw zal voorafgaand aan het verlenen van de bouwvergunning moeten worden aangetoond dat de bodem schoon is.

Deze wijk is gebouwd in de jaren '70, voordat het gebruikelijk was om bodemonderzoek uit te voeren. Ook daarna is er niet veel onderzoek verricht. Plaatselijk zijn wel onderzoeken uitgevoerd, in het bijzonder in verband met reconstructies van wegen en her- of nieuwbouw. Bij die onderzoeken zijn geen grote gevallen van bodemverontreiniging aangetoond.

Dit gebied is vooral agrarisch geweest voordat de wijk is gebouwd. Daarom wordt er niet verwacht dat er serieuze, nog niet bekende, bodemverontreinigingen aanwezig zijn.

Bekend is het geval van Grauwe Polder 35 (voorheen Van Beek), waarbij een grondwaterverontreiniging met 1,2-dichloorpropaan aanwezig is. In een beschikking heeft de provincie vastgesteld dat hier geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, en er dus ook geen saneringsverplichting bestaat. Deze grondwaterverontreiniging heeft zich verspreid tot onder een aantal percelen aan de Contrabas. Op deze percelen rust momenteel nog een kadastrale aantekening, maar als het goed is wordt die binnenkort verwijderd.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een actualisering van de bestaande planologische situatie. Zolang er geen herontwikkelingen plaatsvinden is de bestaande bodemsituatie toereikend.

4.5 Flora en Fauna

4.5.1. VOGELRICHTLIJN

De Vogelrichtlijn heeft het doel om alle in het wild levende vogels en hun habitats op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen en te beheren. Hiervoor zijn onder meer speciale beschermingszones aangewezen. Ook is het verplicht om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben op het voortbestaan van de vogelsoorten die door de Vogelrichtlijn beschermd worden. Het gehele plangebied Grauwe Polder is niet aangewezen als, of in de onmiddellijke nabijheid van een dergelijk vogelrichtlijnengebied gelegen.

4.5.2. HABITATRICHTLIJN

In mei 1992 is de Habitatrichtlijn van kracht geworden. Deze richtlijn behelst de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna. De richtlijn is mede bedoeld voor het realiseren van een Europees ecologisch netwerk dat gericht is op de instandhouding van een groot aantal bedreigde habitats en soorten op Europees niveau.

Het is van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

De wijk Grauwe Polder betreft een bestaand stedelijk gebied met volop menselijke activiteiten en verstoringen. Het is daarmee niet waarschijnlijk dat er zich binnen het plangebied concentraties van beschermde plant en diersoorten in het kader van de Flora en faunawet bevinden.

4.6 Archeologie

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

Provincies kunnen archeologische attentiegebieden aanwijzen waarvoor gemeenten de bestemmingsplannen moeten aanpassen.

Voor de gemeente Etten-Leur is door Bureau Raap in 2000 een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor het landelijke en stedelijke gebied van Etten-Leur. De bevindingen zijn verwerkt in een rapport en een Beleidsadvieskaart voor het landelijke en het stedelijke gebied. Op basis van geïnventariseerde gegevens over het landschap en over de archeologische vindplaatsen is een verwachtingsmodel opgesteld voor de verschillende landschappelijke eenheden in de gemeente Etten-Leur.

Op basis van het verwachtingsmodel is een beleidsadvieskaart samengesteld. Op deze kaart is te zien dat de wijk Grauwe Polder deels gelegen is binnen een gebied waarvan de archeologische klasse als minder belangrijke archeologische zone is ingeschaald en deels binnen een gebied waarvan de archeologische klasse als belangrijk is ingeschaald. Deze klasse geldt vooral voor het noordelijke en oostelijke deel van het plangebied. Voor de minder belangrijke archeologische zones geldt dat er geen beperkingen vereist zijn ten aanzien van de planvorming of planuitvoering.

De beleidsadvieskaart wordt op dit moment herzien. Verwacht wordt dat het archeologisch beleid eerder vastgesteld zal worden dan bestemmingsplan 'Grauwe Polder'. Dit bestemmingsplan anticipeert op het nieuwe beleid over archeologie.

4.7. Waterhuishoudkundige aspecten

Duurzaam stedelijk waterbeheer staat de laatste jaren steeds meer in de belangstelling. Specifieke problemen als (grond)wateroverlast en, door vervuiling, een slechte kwaliteit van het oppervlaktewater binnen de bebouwde kom vormen hiervoor een directe aanleiding. Daarnaast kent water in het stedelijke gebied verschillende potenties zoals drager van ecologie, landschap of recreatie. In het verleden was het waterbeheer volgend aan de ruimtelijke ordening, tegenwoordig maakt het thema water integraal onderdeel uit van de planvorming.

In het kader van duurzaam stedelijk waterbeheer wordt onder meer gestreefd naar:

- Een minimumkwaliteit van het oppervlaktewater. Hiervoor dient de vuiluitworp vanuit rioolstelsels te worden gereduceerd, bijvoorbeeld door meer water te bergen in het rioolstelsel of door relatief schoon water af te koppelen van de riolering. Minder vervuiling van water kan mede worden bereikt door het voorkomen dat regenwater verontreinigd raakt (bijvoorbeeld door geen bouwmaterialen toe te passen die het water verontreinigen);
- Het voorkomen van wateroverlast. De meest duurzame oplossing om wateroverlast tegen te gaan is creëren van meer berging of "ruimte voor water";
- Zorgvuldig en zuinig watergebruik. Het gebruik van drinkwater kan worden gereduceerd door waterbesparende maatregelen te treffen dan wel door niet voor alle toepassingen gebruik te maken van drinkwater (bijvoorbeeld door regenwater te gebruiken voor toiletspoeling);
- Een meer natuurlijk neerslagafvoerpatroon. Regenwater wordt daarbij zoveel mogelijk vertraagd via de bodem afgevoerd naar het oppervlaktewater en niet via de riolering naar de awzi en/of direct naar het oppervlaktewater;
- De realisatie van natuurvriendelijke oevers in het stedelijke gebied.

Ten behoeve van het afvoeren van water in het plangebied is thans, conform het gemeentelijk Rioleringsplan (vastgesteld in 1998), een gemengd rioleringsstelsel aanwezig. Bij de herontwikkelingsplannen wordt ingezet op het aanbrengen van een verbeterd gescheiden stelsel rekening houdend met mogelijk toekomstig wijziging in hoofdrileringsstelsel.

4.8. Milieuzonering

Er is een inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezige maatschappelijke dienstverlening, detailhandel en persoonlijke dienstverlening, zakelijke dienstverlening en bedrijvigheid in het plangebied. Binnen het plangebied komen geen bedrijven voor. Alleen vormen van (maatschappelijke en zakelijke) dienstverlening en detailhandel zijn binnen het plangebied aanwezig. Deze zullen conform het huidige gebruik worden bestemd. In het algemeen levert de aanwezige bedrijvigheid, zoals kleinschalige bedrijven, detailhandel en horeca, ten hoogste een milieucategorie 2 op. De milieucategorie komt tot stand door afstandsnormen met betrekking tot de aspecten geur, stof geluid en gevaar. Voor milieucategorie 1 bedraagt de grootste afstand 0 tot 10 meter. Voor milieucategorie 2 bedraagt de grootste afstand 30 meter. Dit betekent dat er geen ernstige milieuhinder te verwachten is van deze functies.

5. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

5.1. Planvorm

Binnen de planperiode van 10 jaar zullen naar de huidige inzichten nauwelijks ingrijpende ontwikkelingen of herstructureringen plaatsvinden. Het bestemmingsplan zal dan ook hoofdzakelijk een conserverend karakter krijgen, waarbij onder andere de notitie stedelijke bebouwingsvoorschriften een vertaling zal krijgen. Dit betekent dat per perceel inzicht gaat ontstaan in de bebouwingsmogelijkheden van de woning inclusief de voor- en achtertuin. De bebouwingsmogelijkheden zijn daarbij afgestemd op de huidige reële woonwensen. Daarnaast zullen de overige functies in het plangebied positief bestemd worden.

Een en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een gedetailleerde planverbeelding en een uniforme opzet van de bouwregels. Uitgangspunt is dat de planverbeelding zo veel mogelijk informatie biedt over de toelaatbare gebruiksvorm en de bouwmogelijkheden op een perceel. Voordeel hiervan is een snel inzicht in de gebruiks- en bouwmogelijkheden waardoor het mogelijk is gebruikers van het bestemmingsplan goed te informeren.

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

5.2. Toelichting op de bestemmingen

5.2.1. ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de in de regels gehanteerde maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

5.2.2. BESTEMMINGSBEPALINGEN

Detailhandel (artikel 3)

De bestemming 'Detailhandel' heeft betrekking op de in het plangebied opgenomen supermarkt aan de Trompetlaan 30. Bijbehorende voorzieningen ten behoeve van onder andere een magazijn of kantoor zijn toegestaan. Uitgezonderd zijn belwinkels en internetcafés.

Er is gekozen voor een bouwvlak. Er is een aanduiding met de goot- en bouwhoogte van het gebouw opgenomen. Een grootschalige uitbreiding van de winkel is niet mogelijk.

Groen (artikel 4)

In het plangebied voorkomend structureel groen en overige belangrijke groene elementen zijn bestemd als 'Groen'.

Op de gronden mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming gebouwd worden. De bouwregels zijn vooral gericht op de maximale toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 30 m² bedragen met een bouwhoogte van maximaal 5 meter. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn specifieke maximale hoogten opgenomen.

In het artikel is de mogelijkheid opgenomen om aan de situering van de bouwwerken nadere eisen te stellen.

Maatschappelijk (artikel 5)

De sociaal-medische en (para)medische, educatieve, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke functies en peuterspeelzalen, kinder- en naschoolse opvang binnen het plangebied zijn bestemd tot 'Maatschappelijk'. Uitgezonderd zijn detailhandelsbedrijven en horecabedrijven. De scholen, de tandartspraktijk en de fysiotherapiepraktijk, sporthal en het houtproductiebos van het Withof zullen als 'Maatschappelijk' worden bestemd. Naast de hiervoor genoemde functies zijn tevens bij de bestemming behorende voorzieningen toegestaan.

Er is wederom gekozen voor een bouwvlak. Er is een aanduiding met de goot- en bouwhoogte van het gebouw opgenomen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maximale hoogteregels weergegeven.

Tuin (artikel 6)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de voortuinen van de woningen met voortuinen.

Voor de tuinbestemming zijn regels opgenomen met betrekking tot de toelaatbare bebouwing, de bebouwingsmogelijkheden en de maximale bouwhoogte.

Verkeer (artikel 7)

In dit artikel zijn regels opgenomen ten behoeve van wegen, straten en paden die gericht zijn op de afwikkeling van het doorgaande verkeer en bijbehorende voorzieningen. Binnen deze bestemming zijn enkel bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

Specifieke bouwregels voor straatmeubilair worden in deze bestemmingen niet gegeven. Dergelijke bouwwerken, zoals verkeersborden, wegbewijzingsborden, verkeerslichten, verkeerssignaleringsystemen enabri's worden aangemerkt als vergunning-vrije bouwwerken. Voor de overige bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn specifieke maximale hoogten opgenomen.

In de regels is de mogelijkheid opgenomen om aan de situering van de bouwwerken nadere eisen te stellen.

Verkeer – Verblijf (artikel 8)

De overige wegen, verblijfsgebieden en bijbehorende voorzieningen in het plangebied hebben de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn gebouwen, bijvoorbeeld transformatorhuisjes, alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

De bouwregels voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn vooral gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 30 m² bedragen. Specifieke bouwregels voor straatmeubilair worden in deze bestemmingen niet gegeven. Dergelijke bouwwerken, zoals verkeersborden, wegbewijzingsborden, verkeerslichten, verkeerssignaleringsystemen enabri's worden aangemerkt als vergunningvrije bouwwerken. Voor de overige bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn specifieke maximale hoogten opgenomen.

Binnen deze bestemming zijn garageboxen, niet behorende bij woningen aangeduid met de aanduiding 'garage'. Hier zijn aparte bouwregels voor opgenomen.

In de regels is de mogelijkheid opgenomen om aan de situering van de bouwwerken nadere eisen te stellen.

Wonen – Aaneengesloten (artikel 9)

Het overgrote deel van de gronden is bestemd tot Wonen-aaneengesloten inclusief de bijbehorende voorzieningen. De wijk Grauwe Polder bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Binnen deze bestemmingen zijn hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Uitgesloten binnen de bestemmingen is het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning.

Er is wederom gekozen voor een bouwvlak. Er is een aanduiding met de goot- en bouwhoogte van het gebouw opgenomen. Tevens is de maximale breedte van de woning vastgelegd. De regels bieden de ruimte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Tevens zijn er in de bouwregels regels opgenomen over het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Het plan biedt de mogelijkheid om door middel van ontheffingen op flexibel op ontwikkelingen in te spelen.

Voor de bestemming is bepaald dat het gebruik van een deel van de woning of bijgebouwen ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep onder voorwaarden niet strijdig is met de bestemming woondoeleinden. In Grauwe Polder is een aantal woningen en/of bij woningen behorende aan- en uitbouwen of bijgebouwen gedeeltelijk in gebruik

genomen voor activiteiten die niet direct als woondoeleinden kunnen worden aange-merkt, de zogenaamde aan-huis-gebonden-beroepen. Gezien de technologische en maatschappelijke ontwikkelingen zal dit gebruik in de toekomst alleen maar toenemen. In bijlage 3 bij deze toelichting is uiteengezet, welke beroepen/bedrijven passend zijn in een woonomgeving, om onduidelijkheden zoveel mogelijk te voorkomen.

Daarnaast zijn regels opgenomen om huisvesting voor mantelzorg mogelijk te maken. Dit kan rechtstreeks via inwoning of middels een ontheffing voor de plaatsing van een tijdelijke woonunit of voor het geschikt maken van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte.

Wonen – Gestapeld (artikel 10)

Voor de in het plangebied opgenomen gestapelde woningen, zoals flatgebouwen of appartementencomplexen, is de bestemming 'Wonen - Gestapeld' opgenomen. Dit betreft: "De Panfluit" aan de Trompetlaan, de gestapelde woningen aan de Beiaard en enkele gestapelde woningen verspreid door (het zuiden van) de wijk.

Er is wederom gekozen voor een bouwvlak. Er is een aanduiding met de goot- en bouwhoogte van het gebouw opgenomen. In de regels is onder meer opgenomen dat de bebouwing de gevellijn niet mag overschrijden. Tevens is de maximale breedte van de bebouwing vastgelegd. De regels bieden de ruimte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn verschillende regels opgenomen. Tevens zijn er in de bouwregels regels opgenomen voor het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Voor de bestemming is bepaald dat het gebruik van een deel van de woning ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep onder voorwaarden niet strijdig is met de bestemming. In bijlage 3 bij deze toelichting is uiteengezet, welke beroepen/bedrijven passend zijn in een woonomgeving, om onduidelijkheden zoveel mogelijk te voorkomen.

Wonen – Twee aaneen (artikel 11)

Voor de in het plangebied opgenomen halfvrijstaande woningen, maximaal twee aaneen, is de bestemming 'Wonen – Twee aaneen' opgenomen.

Er is wederom gekozen voor een bouwvlak. Er is een aanduiding met de goot- en bouwhoogte van het gebouw opgenomen. Tevens is de maximale breedte van de woning en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens vastgelegd. De regels bieden de ruimte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Tevens zijn er in de bouwregels regels opgenomen over het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Voor de bestemming is bepaald dat het gebruik van een deel van de woning of bijgebouwen ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep onder voorwaarden niet strijdig is met de bestemming woondoeleinden. In Grauwe Polder is een aantal woningen en/of bij woningen behorende aan- en uitbouwen of bijgebouwen gedeeltelijk in gebruik genomen voor activiteiten die niet direct als woondoeleinden kunnen worden aange-merkt, de zogenaamde aan-huis-gebonden-beroepen. Gezien de technologische en maatschappelijke ontwikkelingen zal dit gebruik in de toekomst alleen maar toenemen.

In bijlage 3 bij deze toelichting is uiteengezet, welke beroepen/bedrijven passend zijn in een woonomgeving, om onduidelijkheden zoveel mogelijk te voorkomen.

Daarnaast zijn regels opgenomen om huisvesting voor mantelzorg mogelijk te maken. Dit kan rechtstreeks via inwoning of middels een ontheffing voor de plaatsing van een tijdelijke woonunit of voor het geschikt maken van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte.

Wonen - Vrijstaand (artikel 12)

Voor de in het plangebied opgenomen vrijstaande woningen is de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' opgenomen.

Er is wederom gekozen voor een bouwvlak. Er is een aanduiding met de goot- en bouwhoogte van het gebouw opgenomen. Tevens is de maximale breedte van de woning en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens vastgelegd. De regels bieden de ruimte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Tevens zijn er in de bouwregels regels opgenomen over het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Voor de bestemming is bepaald dat het gebruik van een deel van de woning ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep onder voorwaarden niet strijdig is met de bestemming woondoeleinden. In Grauwe Polder is een aantal woningen en/of bijwoningen behorende aan- en uitbouwen of bijgebouwen gedeeltelijk in gebruik genomen voor activiteiten die niet direct als woondoeleinden kunnen worden aangemerkt, de zogenaamde aan-huis-gebonden-beroepen. Gezien de technologische en maatschappelijke ontwikkelingen zal dit gebruik in de toekomst alleen maar toenemen. In bijlage 3 bij deze toelichting is uiteengezet, welke beroepen/bedrijven passend zijn in een woonomgeving, om onduidelijkheden zoveel mogelijk te voorkomen.

Daarnaast zijn regels opgenomen om huisvesting voor mantelzorg mogelijk te maken. Dit kan rechtstreeks via inwoning of middels een ontheffing voor de plaatsing van een tijdelijke woonunit of voor het geschikt maken van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte.

Bij een woning aan de Roosendaalseweg 51/51A is tevens de aanduiding 'maatschappelijk' toegekend, vanwege de aanwezige dokterspraktijk.

Waarde - Archeologie 1 (artikel 13)

De als 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. De hoge (ook historische kern betreffende) en de middelhoge archeologische waarden worden in dit bestemmingsplan beschermd.

Binnen de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Waarde – Archeologie' van de plankaart te verwijderen indien uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn en het daarom niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van de archeologische waarden.

5.2.3. ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelregel (artikel 14)

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

Algemene bouwregels (artikel 15)

In dit artikel is opgenomen dat voor het uitvoeren van ondergrondse werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden geen beperkingen gelden. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken zijn er regels opgenomen.

Daarnaast worden bestaande afstanden en maten van bouwwerken die middels een bouwvergunning zijn gerealiseerd, maar nu afwijken van dit bestemmingsplan gerespecteerd.

Algemene gebruiksregel (artikel 16)

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming.

Algemene afwijkingsregels (artikel 17)

In dit artikel zijn enkele algemene afwijkingen opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het onder voorwaarden aanpassen van wegen, het overschrijden van bebouwingsgrenzen en het oprichten van antenne installaties tot een bepaalde hoogte, alsmede het gering afwijken van maatvoeringen.

Algemene wijzigingsregels (artikel 18)

In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van onder voorwaarden verschuiving van de bestemmingsgrenzen en het aanpassen van de regels indien de wettelijke regelingen na het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan worden gewijzigd.

Algemene procedureregels (artikel 19)

In dit artikel is de algemene procedureregels opgenomen die van toepassing is bij het verlenen van ontheffing of bij het toepassen van de wijzigingsregels.

5.2.4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsrecht (artikel 20)

In lid 1 zijn de overgangsregels ten aanzien van het bouwen opgenomen. Bouwwerken die, op het moment dat het plan inwerking is getreden, bestaan of (kunnen) worden gebouwd met inachtneming van de Woningwet en die afwijken van het bestemmingsplan mogen gedeeltelijk worden veranderd of vernieuwd mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Is het bouwwerk verloren gegaan naar aanleiding van een calamiteit dan mag het bouwwerk volledig worden vernieuwd of

veranderd mits de bouwaanvraag daarvoor binnen 2 jaar na de calamiteit wordt ingediend. Het voorgaande geldt niet voor bouwwerken die zonder bouwvergunning zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan en voor illegaal gebruik van bouwwerken. Lid 2 betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het moment dat dit plan inwerking is getreden. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

Slotregel (artikel 21)

Deze regels worden aangehaald als: Planregels van het bestemmingsplan 'Grauwe Polder'.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan regelt vooral de bestaande situatie en is grotendeels conserverend van aard. Vanwege deze reden wordt geen exploitatieplan bij dit bestemmingsplan vastgesteld. Verder inzicht verschaffen in de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan conform het Besluit op de ruimtelijke ordening is hier daarom ook niet aan de orde.

7. MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

7.1 Maatschappelijke toetsing

De gemeente betreft de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied (inspraak). Het voorontwerp-bestemmingsplan “Grauwe Polder” heeft dan ook voor inspraak ter inzage gelegen. Tijdens deze procedure zijn drie inspraakreacties ingediend. De beantwoording van deze reacties is opgenomen in bijlage 2.

7.2. Overleg

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan “Grauwe Polder” is vooroverleg gepleegd met de volgende (overheids)instanties:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap Brabantse Delta;
- VROM Inspectie Regio Zuid.

De overlegreacties en de reactie van de gemeente op deze overlegreacties zijn in bijlage 2 opgenomen.

7.3. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan “Grauwe Polder” heeft van 9 september 2010 tot en met 20 oktober 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Echter op 21 oktober 2010 is nog een zienswijze ingediend. Omdat er geen sprake is van een verschoonbare reden wordt een inhoudelijke beoordeling van de zienswijze achterwege gelaten.

8. WIJZIGINGEN

8.1. Wijzigingen t.o.v. voorontwerp-bestemmingsplan

Ambtshalve wijzigingen:

Planverbeelding

1. aanpassing bestemming Roosendaalseweg 51/51A conform het huidige bestemmingsplan;
2. aanpassing enkele bouwvlakken in Grauwe Polder Zuid, zoveel mogelijk conform het huidige bestemmingsplan.

Planregels

1. tekstuele verbeteringen en/of verduidelijkingen doorgevoerd (mede naar aanleiding van de Wabo) en (type)fouten eruit gehaald. Deze aanpassingen leiden niet tot wezenlijk inhoudelijke veranderingen van de bouw/gebruiksmogelijkheden;
2. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' en in de begripsbepaling 'maatschappelijke voorzieningen' is expliciet de kinder- en naschoolse opvang opgenomen. Op basis van jurisprudentie valt deze vorm van opvang niet onder onderwijsvoorzieningen. Omdat opvang binnen de bestemming 'Maatschappelijk' wel gewenst is, zijn de bestemming en begripsbepaling aangevuld;
3. Binnen alle woonbestemmingen zijn verbeteringen aangebracht met betrekking tot de bouw mogelijkheden voor aan- en uit- en bijgebouwen;
4. ten behoeve van de bestemmingswijziging voor de Roosendaalseweg 51/51A is de bestemming Maatschappelijk en de bestemming Wonen-Vrijstaand aangepast. De reden van de aanpassing is dat er een verbetering ontstaat ten behoeve van aan/uitbouwen op dit perceel en dat er dichter aangesloten wordt bij het huidige bestemmingsplan. Daarnaast is sprake van een huisartspraktijk en niet meer van een aan huis gebonden beroep;
5. aanpassing enkele algemene regels (hoofdstuk 3):
 - verbetering van de ontheffingsbepaling met betrekking tot antenne installaties;
 - aanpassing procedure voor binnenplanse ontheffingen, vanwege toekomstige Wabo-procedure;
 - algemene gebruiksregel toegevoegd vanwege het komen vervallen van artikel 7.10 Wro in het kader van de invoering van de Wabo.

Plantoelichting

1. Hoofdstuk 5 naar aanleiding van enkele wijzigingen, verbeteringen en verduidelijkingen in de planregels aangepast;
2. aanvulling van de bijlagen en invulling van enkele PM-posten in het voorontwerp.

8.2. Wijzigingen bij vaststelling

Ambtshalve wijzigingen:

Planregels

In de planregels van het ontwerp-bestemmingsplan zijn enkele wijzigingen doorgevoerd die betrekking hebben op de invoering van de Wabo. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is een werkafsprake gemaakt over de ROStandaarden 2008. Deze afspraak betreft tekstuele aanpassingen van de standaard in verband met de invoering van de Wabo per 1 oktober 2010. Deze tekstuele aanpassingen zijn doorgevoerd. Deze aanpassingen veranderen niets aan de inhoud van de planregels.

Planverbeelding

Alle vrijstaande woningen ten zuiden van het plangebied (grenzend aan De Streek) zijn nogmaals onder de loep genomen. Er bleken toch enkele onredelijke situaties te kunnen ontstaan op enkele percelen waar de bestemming 'Tuin' niet geheel logisch was ingetekend. Bij enkele percelen heeft dan ook een aanpassing plaatsgevonden.