

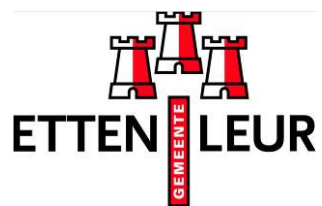
BESTEMMINGSPLAN

‘BRANDSEWEG-KEEN’



IDN
Status
Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld

NL.IMRO.0777.0024BRANDSEWEGKEEN-3001
vastgesteld
21 april 2011
25 augustus 2011



TOELICHTING

TOELICHTING

Behorend bij het bestemmingsplan 'Brandseweg-Keen' gemeente Etten-Leur.

INHOUD

1	INLEIDING	9
	1.1 Aanleiding	9
	1.2 Plangebied	11
	1.3 Vigerende bestemmingsplannen	11
	1.4 Opzet van de toelichting	13
2	BELEIDSKADER	15
	2.1 Wet ruimtelijke ordening	15
	2.2 Provinciaal beleid	15
	2.3 Gemeentelijk beleid	16
	2.4 Conclusie	18
3	HUIDIGE SITUATIE EN HERONTWIKKELINGEN	19
	3.1 Bestaande ruimtelijke hoofdstructuur	19
	3.2 Herontwikkelingen	25
4	MILIEU EN DUURZAAMHEID	27
	4.1 Archeologie en monumenten	27
	4.2 Bodemverontreiniging	29
	4.3 Waterhuishoudkundige aspecten	29
	4.4 Flora en fauna	30
	4.5 Milieuzonering	30
	4.6 Geluidhinder	31
	4.7 Luchtkwaliteit	31
	4.8 Externe veiligheid	31
5	BESCHRIJVING VAN HET PLAN	35
	5.1 Planvorm	35
	5.2 Toelichting op de bestemmingen	35
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
7	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	45
	7.1 Maatschappelijke toetsing	45
	7.2 Overleg	45
	7.3 Inspraak	48
	7.4 zienswijzen	49
	OVERZICHT VAN WIJZIGINGEN	51
	8.1 Ambtshalve wijzigingen	51
	8.2 Wijzigingen naar aanleiding van vooroverleg en inspraak	51

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

53

1. Vooroverlegreacties
2. Eindverslag inspraak en vooroverleg 'Brandseweg-Keen'
3. Toelichting aan huis gebonden beroepen en bedrijven
4. Lijst bedrijvigheid aan huis



Legenda	
plangrens	



Brandseweg/Keen Grens

Februari 2011
Gebiedsontwikkeling
Gemeente Etten-Leur

Figuur 1: Plangrens

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

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

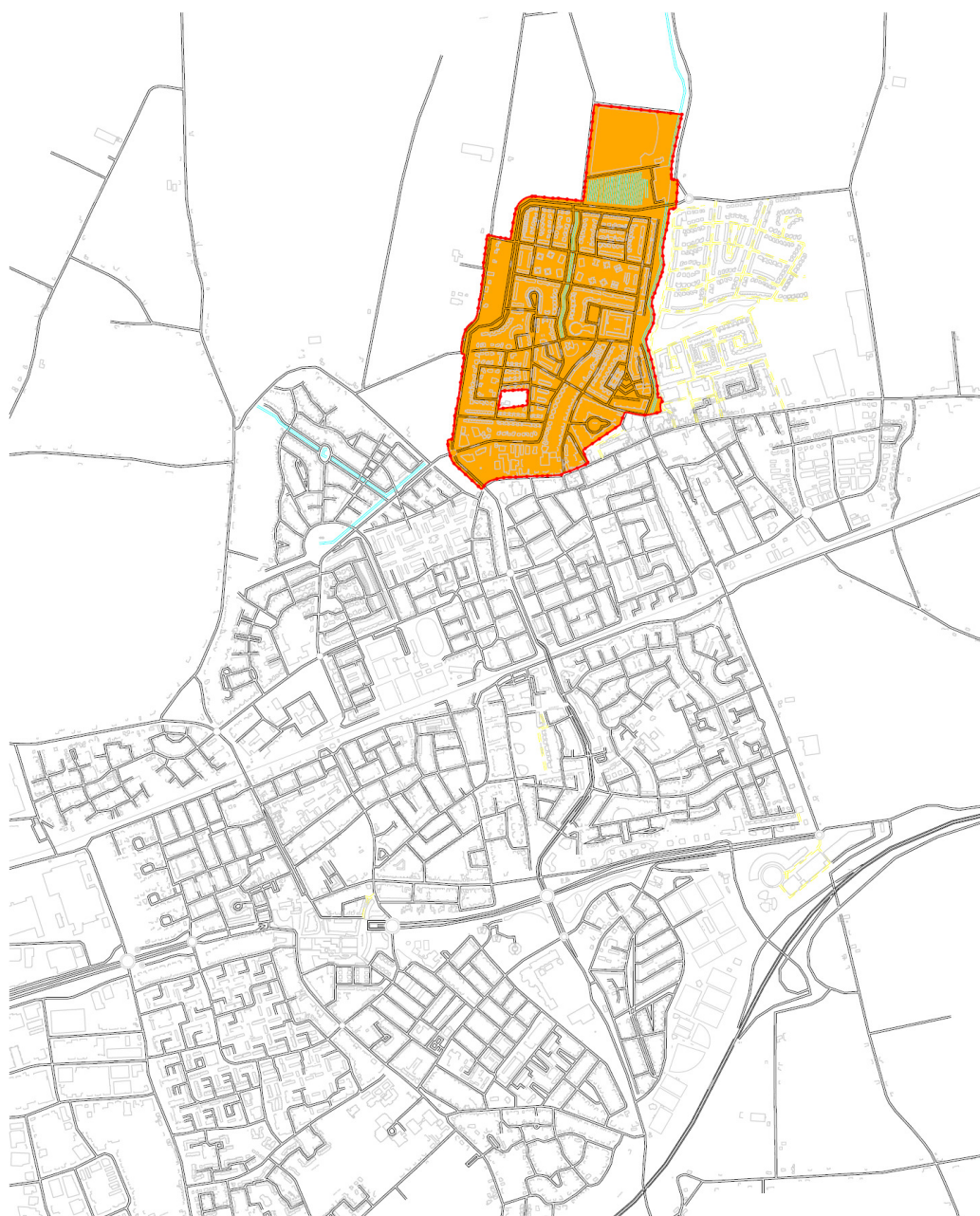
- de bestemmingsplannen sluiten niet meer aan op de huidige regelgeving en het beleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening en de thans heersende woonwensen;
- de bestemmingsplannen sluiten niet meer aan bij de huidige inzichten ten aanzien van onder andere het milieu, bedrijvigheid en voorzieningen;
- de bouwvoorschriften 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.

De bestaande woningvoorraad in sommige woonwijken van Etten-Leur zal zo nodig met behulp van herstructurering van de wijk worden behoed voor leegstand en verpaupering. In het kader van de stedelijke vernieuwing zal daar de aandacht op worden gevestigd. Bij de actualisering van de bestemmingsplannen voor de bestaande woonwijken zal worden onderzocht of bij de herziening van het bestemmingsplan kan worden ingespeeld op deze herstructurering en vernieuwing van delen van de woningvoorraad.

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

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

Nu is het bestemmingsplan voor de wijken Brandseweg en Keen toe aan een actualisering.



Legenda	
plangrens	
ligging plangebied	



Brandseweg/Keen Ligging in groter verband

Februari 2011
Gebiedsontwikkeling
Gemeente Etten-Leur

Figuur 2: Ligging plangebied

1.2 Plangebied

Het plangebied van dit op te stellen bestemmingsplan wordt grofweg begrensd door het buitengebied aan de westzijde (Rijdsdijk), de Leurse Haven aan de oostzijde, het Westpolderpad aan de noordzijde en de Korte Brugstraat aan de zuidzijde. In figuur 2 is de plangrens weergegeven.

Het bestemmingsplan omvat eigenlijk twee woongebieden, namelijk de recente woonwijk 'De Keen' en het woongebied 'Brandseweg'. Het woongebied 'Brandseweg' dateert van eind jaren '80/begin jaren '90 van de vorige eeuw en wordt gekenmerkt door een grote open ruimte in het midden van het woongebied. De woonwijk 'De Keen' dateert van eind jaren '90/begin van deze eeuw. Deze woonwijk is destijds gerealiseerd om aan de regionale woningbouwbehoefte tegemoet te komen.

De exacte ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 2. De straatnamenkaart is opgenomen in figuur 3.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het betreffende plangebied vigeren momenteel tal van veelal verouderde bestemmingsplannen. In de onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van deze vigerende plannen.

Bestemmingsplan	Goedkeuring GS
De Keen (en uitwerkingen)	1 september 1997
De Keen eerste herziening	6 juli 1999
Brandseweg 1988	25 februari 1988
Korte en Lange Brugstraat	29 december 1993

Bovenstaande bestemmingsplannen zijn allen ouder dan tien jaar. Daarnaast bevat het bestemmingsplan De Keen diverse uitwerkingen. Ter verheldering van het juridisch-planologische kader voor dit plangebied en om te voorzien in de meest recente wet- en regelgeving, zal door middel van actualisering een overzichtelijke actuele situatie worden gecreëerd, met één bestemmingsplan.



Legenda	
plangrens	
straatnaam	



Brandseweg/Keen Straatnamenkaart

Februari 2011
Gebiedsontwikkeling
Gemeente Etten-Leur

Figuur 3: Straatnamenkaart

1.4 Opzet van de toelichting

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

2 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsdoelstelling van rijk, provincie en gemeente voor de actualisering van de bestemmingsplannen, waaronder het bestemmingsplan 'Brandseweg-Keen'. Gezien het feit dat dit bestemmingsplan nagenoeg een conserverend karakter heeft, beperkt dit hoofdstuk zich hoofdzakelijk tot de beleidsdoelstelling die ten grondslag ligt aan de actualisering van het bestemmingsplan. 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 Wet ruimtelijke ordening

Een van de uitgangspunten van de Wet ruimtelijke ordening (nader genoemd: Wro) is een centrale rol voor actuele bestemmingsplannen voor het gehele grondgebied van een gemeente. In de Wro is de plicht voor de gemeente opgenomen om eens in de tien jaar de bestemmingsplannen, gewijzigd dan wel ongewijzigd, vast te stellen. Indien een gemeente hieraan niet voldoet, mogen er als sanctie geen legeskosten worden geheven.

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 nieuwe Wro met betrekking tot de actualisering. Het wijzigen van gedigitaliseerde bestemmingsplannen is technisch gemakkelijk, hetgeen de actualiteit van bestemmingsplannen bevordert.

De planverbeelding en de planregels zijn conform de Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008 vormgegeven en het plan zal digitaal worden verbeeld op www.ruimtelijkeplannen.nl.

2.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening provincie Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 heeft het college van Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (verder: SVRO) vastgesteld. In dit SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 vastgelegd (met een doorkijk naar 2040). Deze SVRO is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en vormt een basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wro biedt.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie. Mens, markt en milieu moeten binnen de provincie in evenwicht zijn. Daarom kiest de provincie ervoor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam brabant.

Binnen de stedelijke structuur van Brabant worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

1. stedelijke concentratiegebieden (stedelijke regio's): in deze gebieden met bijbehorende zoekgebieden wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan;

2. overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte.

Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

Gelet op het conserverende karakter van dit bestemmingsplan, passen de uitgangspunten in dit plan binnen de kaders van het provinciale beleid.

Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte van de provincie staan regels waar gemeenten rekening mee moet houden bij bestemmingsplannen. De basis van deze verordening is de provinciale structuurvisie.

Belangrijke onderwerpen in deze verordening zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

In de Verordening Ruimte is het gebied rondom de Westpolderplas aangewezen als attentiegebied Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Hiervoor is in het bestemmingsplan ook een passende regeling opgenomen. Voor het overige is dit bestemmingsplan conserverend van aard en de Verordening Ruimte stelt dan ook geen verdere specifieke regels waar dit bestemmingsplan rekening mee moet houden. Daarnaast heeft de Verordening Ruimte ook een klein gedeelte van de Leurse Haven (ter hoogte van de jachthaven en Westpolderplas) aangewezen als EHS. Gelet op het feit dat dit gedeelte van de Leurse Haven bestemd is met de bestemming 'Water' wordt deze EHS voldoende beschermd.

2.3 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus/Woonvisie

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

In de Woonvisie Etten-Leur wordt de te varen koers voor het wonen in Etten-Leur in de periode 2007 tot 2015 aangegeven. De invulling en woningtypologie zoals opgenomen in de Structuur-

visiePlus wordt mede bepaald door de Woonvisie. Binnen Etten-Leur krijgt in ieder geval de huisvesting van senioren en starters de komende jaren extra aandacht. Bij de herontwikkeling van locaties in en nabij het centrum van Etten-Leur kan vooral voor de huisvesting van ouderen resultaat worden geboekt. Om de huidige problemen in de woningmarkt tijdig en optimaal op te kunnen lossen, is in de StructuurvisiePlus 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.

Notitie Stedelijke bebouwingsvoorschriften

In juni 2000 is als voorloper van de actualisering van de bestemmingsplannen de notitie 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 10 jaar) geldt. 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.

Milieuvisie 2010-2020

De Milieuvisie is op 13 juli 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze visie formuleert onder meer een aantal ambities, doelstellingen en uitgangspunten met betrekking tot milieu en duurzame ontwikkeling. Een daarvan is de integratie van milieubeleid met ruimtelijk beleid. Bij het opstellen van dit conserverend bestemmingsplan is rekening gehouden met de milieuvisie.

Beleidsvisie Externe veiligheid

In december 2008 is door de gemeenteraad de Beleidsvisie Externe Veiligheid vastgesteld. Deze visie bevat voor verschillende gebiedstypen de ambities en keuzes met betrekking tot het plaatsgebonden risico (PR0 en het groepsrisico (GR). Met de ambities en uitgangspunten is in dit bestemmingsplan rekening gehouden.

Beleidsregel aan huis gebonden beroepen en bedrijven

Veel nieuwe bestemmingsplannen kennen al een (ruime) regeling voor aan huis gebonden beroepen en bedrijven. Toch blijkt uit de praktijk dat er soms onduidelijkheid is over wanneer de gemeente nu welk beroep of bedrijf rechtstreeks toestaat. Om zoveel mogelijk discussie te voorkomen is in de beleidsregel de uitgangspunten voor aan huis gebonden beroepen en bedrijven nog eens duidelijk weergegeven. Deze beleidsregel is integraal in de bijlage bij deze toelichting opgenomen.

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 het plangebied zijn de panden die aan de Geerkade liggen aanwezig. Ook de Westpolderplas ligt binnen het plangebied. De Zeepfabriek en de Westpolderplas zijn bijzondere horecalocaties die aanvullend zijn op het aanbod in een centrum of buurtvoorziening.

Groenbeleidsnota

De Groenbeleidsnota heeft als doelstellingen het beschermen en versterken van het openbaar groen in bestaand stedelijk gebied evenals 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 openbaar groen ongewenst. Aandacht wordt besteed aan illegaal in gebruik genomen groenstroken. Bij het opstellen van dit plan wordt daarom de nulsituatie vastgelegd, zodat vanaf dat moment voor zover mogelijk handhavend opgetreden kan worden.

Beleidsnotitie "Huisvesting mantelzorg gemeente Etten-Leur"

Op 14 juli 2009 heeft de gemeenteraad de beleidsnotitie 'huisvesting mantelzorg gemeente Etten-Leur' vastgesteld. Deze notitie is bedoeld om ruimtelijke mogelijkheden te bieden om huisvesting voor mantelzorg bij woningen mogelijk te maken. Naast huisvesting in permanente aan-, uit- of bijgebouwen biedt de notitie ook de mogelijkheid tot het plaatsen van een tijdelijke woonunit. Aan deze 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.

2.4 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 beschikken over actuele bestemmingsplannen. De actualisering van het bestemmingsplan 'Brandseweg-Keen' past binnen dit streven.

3 HUIDIGE SITUATIE EN HERONTWIKKELINGEN

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 geïnventariseerd en geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke en functionele opbouw van het plangebied en de huidige kwaliteiten beschreven. Daarnaast wordt aandacht besteed aan de voorgenomen herontwikkeling.

3.1 Bestaande ruimtelijke hoofdstructuur

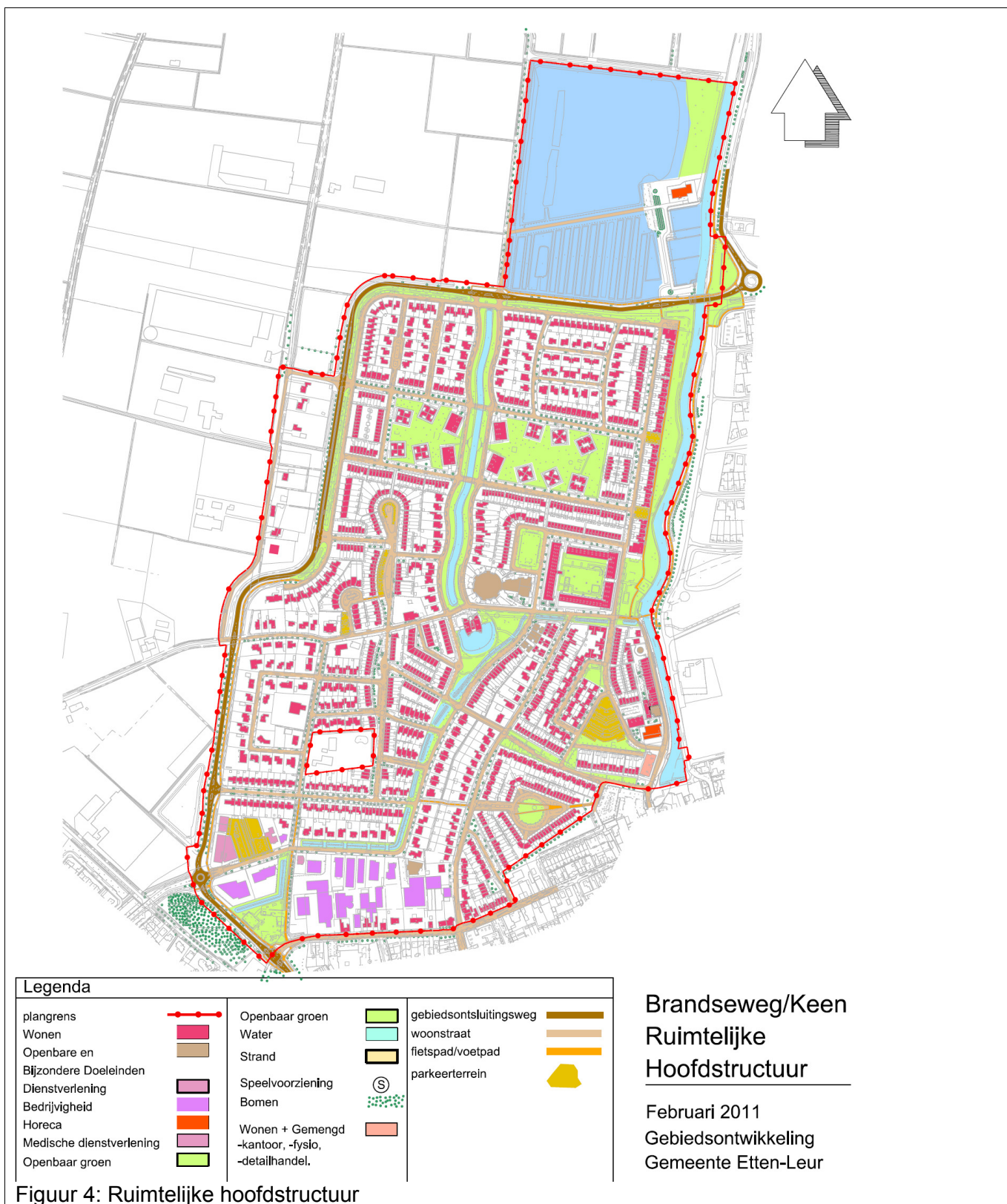
Functionele analyse

Binnen zowel de 'Brandseweg' als 'De Keen' is de woonfunctie overheersend. De woonwijk kent een differentiatie in verschillende woningcategorieën, die naast elkaar voorkomen. Het grootste deel van de woningvoorraad bestaat uit grondgebonden woningen.

Daarnaast zijn binnen dit plangebied ook de panden aan de Geerkade opgenomen. Hier is een mix van wonen en werken aanwezig. Ook de woonpercelen aan de Hanekinderstraat zijn in dit plan meegenomen. Tot slot ligt binnen het plangebied ook de Westpolderplas waar waterrecreatie de overhand heeft.

Ten zuiden van de woonwijk De Keen ligt nog een klein bedrijventerrein.

In figuur 4 is de ruimtelijke hoofdstructuur van Brandseweg-Keen als geheel weergegeven.



Figuur 4: Ruimtelijke hoofdstructuur

Groenstructuur

Brandseweg

Centraal in het woongebied Brandseweg is een open ruimte (een brink) als verblijfsruimte aanwezig met groen- speel- en parkeervoorzieningen. De verbinding tussen de Brandseweg en de Turfijker is een brede straat met bomen. De zichtlijnen op de Petruskerk binnen dit woongebied zijn groen aangekleed.

De Keen

De groenstructuur van woonwijk 'De Keen' heeft ingespeeld op de destijds aanwezige groenelementen. Groen en speelvoorzieningen moesten structureel in het plan worden opgenomen. Water speelt ook een belangrijke rol in deze woonwijk (Leurse Haven, de Melksloot en dergelijke). De recreatieplas aan de noordzijde heeft een recreatieve, maar ook een natuurfunctie. De overgang naar het landelijk gebied gaat geleidelijk. In de zone Kwadestraat, Slagveld en Rijdsdijk ligt de nadruk op wonen in een groene omgeving.

Verkeersstructuur

Brandseweg

Dit woongebied wordt omsloten door de Brandseweg, een parkeerplaats aan de Turfijker, de Boeieraak en een fietspad tussen de achtertuinen van de woningen aan de Praam en de nieuwbouw aan de Turfijker.

De hoofdontsluiting voor dit woongebied loopt tussen Geerkade en Brandseweg. De Praam kan alleen worden bereikt via de Brandseweg. Langzaam verkeer kan wel via de Turfijker de Praam bereiken. De verkeersstructuur binnen de Praam is tevens gebaseerd op de zichtlijnen op de Petruskerk.

De Keen

De toenemende (gevoel van) verkeersonveiligheid en de toename van de automobiliteit vormden destijds het ontwerpuitgangspunt dat zodra de automobilist van de hoofdontsluiting de wijk in komt, de automobilist zich aan moet passen aan het langzaam verkeer.

Het totale plangebied is een woon- en verblijfsgebied. De hoofdontsluitingsroute voor dit plangebied is de Rijdsdijk die aan de buitenkant van het plangebied gesitueerd is. Vanuit de wijk zijn "inprikkers" op de Rijdsdijk aanwezig. Deze "inprikkers" zijn eveneens 30 km-wegen met een verzamelfunctie. Binnen het plangebied is sprake van een wegenstructuur met erftoegangswegen waar een gemengde verkeersfunctie op van toepassing is. Voor de voetgangers zijn voetpaden en trottoirs aanwezig.

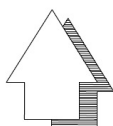
De wijk wordt verder bediend door een wijkbus met een 1-uursdienstregeling.



Brandseweg/Keen Groen

Februari 2011
Gebiedsontwikkeling
Gemeente Etten-Leur

Legenda	
plangrens	
Openbaar groen	
Water	
Strand	
Speelvoorziening	
Bomen	



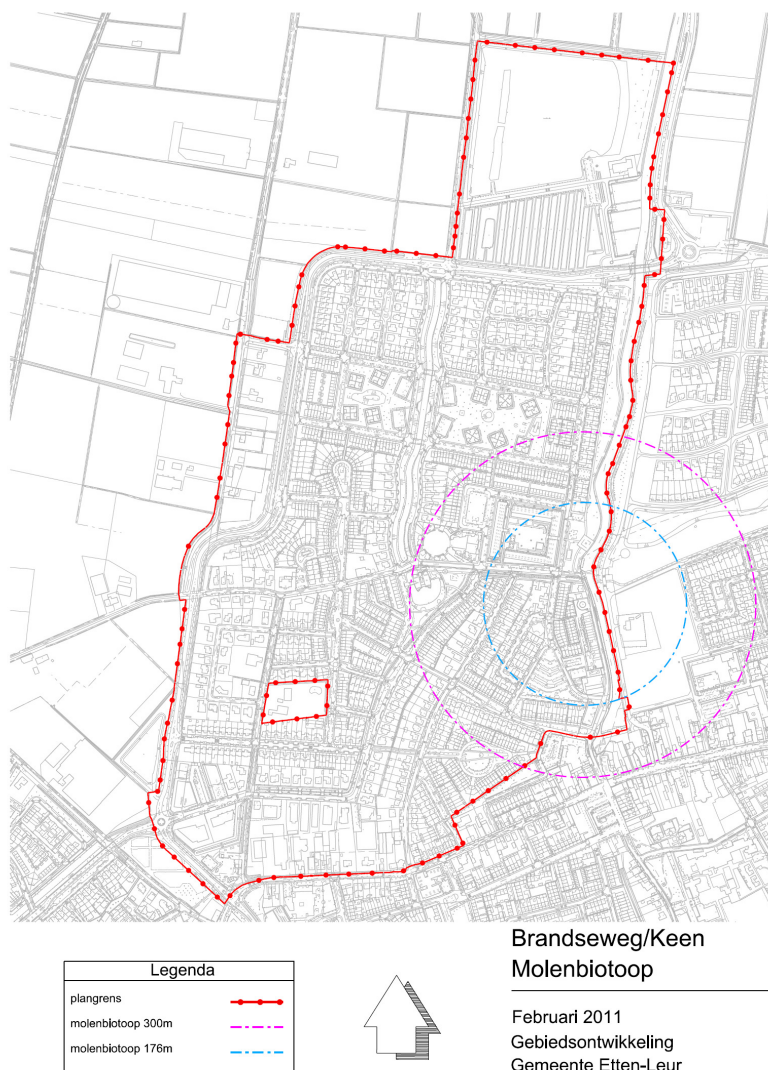
Figuur 5: Groenstructuur

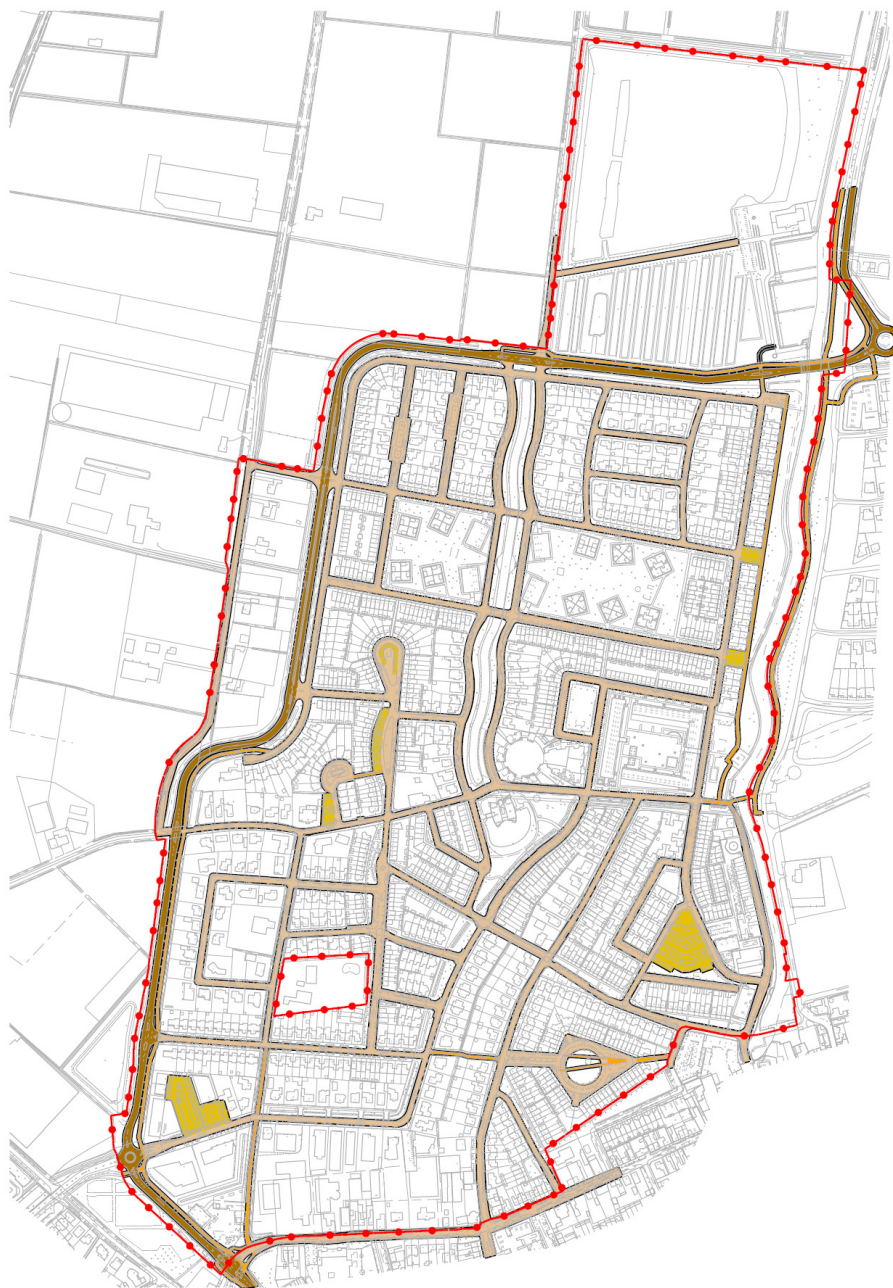
Molen

Molen de Lelie

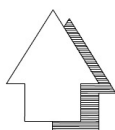
De molen De Lelie is een ronde stenen stellingmolen die in 1804 aan de Geerkade werd gebouwd. De molen deed dienst als korenmolen en schorsmolen. De molen is nog steeds in werking.

Om de werking van de molen te garanderen mocht de hoogte van de bebouwing in de woonwijk niet hoger zijn dan de hoogte die door een formule werd berekend. Op deze wijze werd de molenbiotoop (in het bestemmingsplan De Keen de molenbeschermingszone) gerespecteerd. Figuur 8 geeft de molenbiotoop weer. Alle bebouwing rondom de molen, binnen de molenbiotoop is inmiddels gebouwd. De bestaande hoogtes van de bebouwing is opgenomen op de planverbeelding. Deze toegelaten hoogtebepalingen zijn dan ook conform de hoogteformule binnen de molenbiotoop. In sommige gevallen wordt ook direct verwezen naar de bestaande hoogten zoals die aanwezig waren ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan. Op deze wijze is de molenbiotoop gerespecteerd.





Legenda	
plangrens	
gebiedsontsluitingsweg	
woonstraat	
fietspad/voetpad	
parkeerterrein	



Brandseweg/Keen Verkeer

Februari 2011
Gebiedsontwikkeling
Gemeente Etten-Leur

Figuur 6: Verkeersstructuur

Korenmolens

Sinds 17 november 2006 is deze molen aangewezen als rijksmonument.

De als stellingmolen uitgevoerde ronde stenen molen is in 1849 gebouwd als korenmolen. Bij de bouw van de huidige molen werden onderdelen gebruikt van diverse afgebroken molens. De molen is in 1929 onttakeld, waarbij het wiekenkruis, de kap, de stelling en het gaande werk werden verwijderd. De incomplete molen kreeg een functie als opslagruimte en is tot op heden nog als zodanig in gebruik.

Maatschappelijke en medische voorzieningen

Binnen de woonwijk de Keen is de basisschool De Toverlaars gevestigd. De Toverlaars maakt samen met De Barkentijn, 't Kofschip, Kinderdagverblijf, BSO en Peuterspeelzaal deel uit van Brede school "Het voortouw". In januari 2003 is het nieuwe gebouw in gebruik genomen. Dit gebouw ligt midden in de woonwijk. De schoolwoningen aan de Achtersteven/Brandseweg worden gebruikt als extra lokalen.

Ook is binnen de woonwijk een gezondheidscentrum gevestigd, waar huisartsen, therapeuten en apothekers hun praktijk houden. Daarnaast is er een tandartspraktijk.

Bij de sportschool aan het Voorsteven is het ook mogelijk om fysiotherapie te krijgen.

Bedrijventerrein

Aan het voorsteven zijn naast maatschappelijke voorzieningen ook bedrijven aanwezig. Dit kleine bedrijventerrein ten zuiden van de woonwijk is deels van oudsher gegroeid met bedrijven die in het verleden gevestigd waren aan de Korte Brugstraat. Daarnaast was dit terrein bedoeld als alternatief voor uit de kern van Leur te verplaatsen bedrijven. Verder ligt ten noorden van de Voorsteven een woon/werklocatie. Hier zijn voornamelijk grote vrijstaande villa's gebouwd waarbij sprake is van een beroep of bedrijf aan huis.

3.2 Herontwikkelingen

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan vinden geen grootschalige herontwikkelingen plaats. Dit bestemmingsplan heeft dan ook hoofdzakelijk een conserverend karakter en zal zoveel mogelijk bestaande rechten respecteren. Wel wordt nieuw en recent beleid meegenomen in dit plan.



Legenda

plangrens		Wonen + Gemengd	
Wonen		-kantoor, -fysio,-detailhandel.	
Openbare en Bijzondere Doeleinden		Strand	
Dienstverlening		Speelvoorziening	
Bedrijvigheid		Bomen	
Horeca			
Medische dienstverlening			
Openbaar groen			
Water			
Sport			

Brandseweg/Keen Bestaande Ruimte

Februari 2011
Gebiedsontwikkeling
Gemeente Etten-Leur

Figuur 7: Bestaand ruimtegebruik

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 Brandseweg-Keen.

4.1 Archeologie en monumenten

Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde Verdrag van Malta tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald. Archeologie wordt een vast onderdeel van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed en de consequenties voor het archeologisch bodemarchief worden nagegaan.

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht geworden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De eigen rol van de overheden is daarmee officieel. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen. Provincies kunnen archeologische attentiegebieden aanwijzen waarvoor gemeenten de bestemmingsplannen moeten aanpassen.

Op 11 oktober 2010 heeft de gemeenteraad een actualisatie van het archeologiebeleid en de beleidsadvieskaart vastgesteld. Op deze kaart is te zien dat Brandseweg-Keen gelegen is binnen een gebied waarvan de kans op de aanwezigheid van archeologische waarden hoog, middelhoog en laag is. Er zijn ook gebieden (noordelijke en zuidelijke deel van de woonwijk de Keen) die door ophoging geroerd is of vanwege grondwerkzaamheden verstoord is. De beleidsadvieskaart kent de gronden binnen het plangebied verschillende archeologische waarden toe, waarvoor verschillende archeologische beleidsuitgangspunten zijn geformuleerd. Deze waarden zijn in dit bestemmingsplan vertaald via dubbelbestemmingen.

Monumenten

Binnen het plangebied liggen tevens monumentale en/of karakteristieke gebouwen. De gebouwen die zijn aangewezen als gemeentelijk of rijksmonument zijn beschermd via de monumentenwetgeving. Deze panden zijn met name gelegen aan de Geerkade (zoals de zeepfabriek en de molen De Lelie). Ook de korenmolen en de woning aan de Korte Brugstraat 70 zijn aangewezen als monument. Deze panden zijn gelegen in een historisch lint.

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn drie cultuurhistorische structuren aanwezig, namelijk:

- de Geerkade;
- de Leurse Haven;
- een deel van de Korte Brugstraat.

De Geerkade

Aan de Geerkade was tot enige tijd geleden een bedrijventerrein aanwezig, daterend van het begin van de vorige eeuw. Diverse panden hadden nog specifieke kenmerken van de vroeg-industriële architectuur. Dit geldt voor bijvoorbeeld de voormalige zeepfabriek “De Ster”. Inmiddels is de gehele strip aan de Geerkade herbouwd. Destijds is ervoor gekozen om het straatbeeld van toen in tact te laten, maar de panden zijn compleet vernieuwd.

De Leurse Haven

De Leurse Haven is, ook met zijn huidige loop, een belangrijke structuurlijn tussen de Leur en het buitengebied. De kom van de haven vormt inmiddels een schakel tussen de oude kern en de nieuwe woonwijken.

De Leurse Haven valt uiteen in een oud (zuidelijk) en een nieuw (noordelijk) deel. Aan het oude deel staan de vernieuwde fabrieksgebouwen met daarin een gemengde functie naast wonen. Aan het nieuwe deel van de haven liggen woningen die qua architectuur aansluiten aan de historische architectuur langs de Geerkade.



Korte Brugstraat

Binnen het plangebied ligt nog een stuk van de Korte Brugstraat. Dit is een weg waar de kern Leur langs is ontstaan (de oost-west-as). Het gedeelte van de Korte Brugstraat dat in dit plangebied valt omvat nog een klein bedrijventerrein en bevat nog enkele mooie cultuurhistorisch waardevolle woonhuizen (resp. nummers 72 en 86).



Korte Brugstraat 86



Korte Brugstraat 72

4.2 Bodemverontreiniging

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig 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.

Het bestemmingsplan 'Brandseweg-Keen' heeft betrekking op een actualisering van de bestaande planologische situatie. Het bestemmingsplan maakt geen grootschalige herontwikkelingen mogelijk dus is het bestaande inzicht in de bodemsituatie toereikend.

In het plangebied is een geval van ernstige grondwaterverontreiniging met 1,2-dichloorpropanaan aanwezig (omgeving hoek Karnsberg, Vinkenbroek en Moerlaken). In een beschikking van de provincie Noord-Brabant van 2 mei 2005 is de verontreinigingssituatie vastgelegd en bepaald dat de gemeente de grondwaterverontreiniging moet monitoren.

Op basis van intensief grondwateronderzoek, luchtmetingen, onderzoek van oppervlaktewater en modelberekeningen voor blootstellingroutes is vastgesteld dat als gevolg van deze grondwaterverontreiniging geen gezondheidsrisico's voor de bewoners aanwezig zijn. Ook voor het overige zijn er geen bijzondere gebruiksbependingen in het gebied van toepassing. De bepaling in de huidige contracten, dat grondwater niet mag worden opgepompt voor het gebruik als drinkwater of voor gewasbesproeiing, staat in nagenoeg alle contracten die de gemeente had gesloten met de eigenaren van nieuwbouwwoningen.

Wanneer binnen het plangebied nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. In de procedure voor deze nieuwe ontwikkelingen zal een bodemtoets niet ontbreken.

4.3 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 ofwel 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.

Beide woonwijken zijn al enige tijd gereed. Ten tijde van de aanleg van de woonwijk de Keen is al zoveel mogelijk rekening gehouden met een duurzaam watersysteem en waterhuishouding. Het is een conserverend bestemmingsplan. Alle belangrijke waterlopen worden in dit bestemmingsplan ook conform bestemd.

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en waterkwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De Keur is te raadplegen via de site van het waterschap Brabantse Delta.

Tot slot wordt het gebruik van uitlogende materialen zoveel mogelijk tegengegaan (zoals lood, koper, zink en zacht PVC). Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en kunnen nadelige invloeden hebben op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

4.4 Flora en fauna

Flora en faunawet en Natuurbeschermingswet 1998

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten. In deze wet zijn EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn). De doelstelling van de wet is de bescherming en behoud van in het wild levende planten en dieren. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten zonder ontheffing in principe verboden zijn.

De Natuurbeschermingswet 1998 is gericht op gebiedsbescherming. De wet is op 1 oktober 2005 gewijzigd en sindsdien zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van deze wet:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde natuurmonumenten en
- Wetlands.

Het gehele plangebied Brandseweg-Keen is niet aangewezen als of in de directe nabijheid van een dergelijk aangewezen gebied gelegen.

Het is van belang bij de ruimtelijke planvorming om vooraf te onderzoeken of en welke beschermde diersoorten voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Dit bestemmingsplan betreft een actualisering in het bestaand stedelijk gebied. In dit plangebied vinden geen grootschalige herontwikkelingen plaats die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Brandseweg-Keen betreft een gebied met volop bestaande menselijke activiteiten en verstoringen. Het is daarmee niet waarschijnlijk dat er zich binnen dit gebied concentraties van beschermde plant- en diersoorten voordoen. Voor zover die soorten wel voorkomen zal er ten gevolge van de vaststelling van dit bestemmingsplan geen verstoring optreden. De Flora en faunawet blijft daarnaast nog steeds wel van toepassing op activiteiten die binnen het plangebied zullen/kunnen plaatsvinden.

4.5 Milieuzonering

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen, zoals woningbouw, kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk worden gehouden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij eventuele nieuwvestiging van een bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. In Brandseweg-Keen ligt de bestaan-

de situatie, en daarmee de afstand tussen de bedrijvigheid en de gevoelige bestemmingen, vast.

Op een gedeelte van het kleine bedrijventerrein ten zuiden van de woonwijk en liggend achter de Korte Brugstraat mogen er categorie 3.1 inrichtingen gevestigd worden, met uitzondering van geluidhinder veroorzakende bedrijven.

Daarnaast heeft een inventarisatie plaatsgevonden van alle aanwezige aan huis gebonden beroepen/bedrijven. Deze inventarisatie is in de bijlage opgenomen. Alle genoemde beroepen/bedrijven zijn passend binnen een woonomgeving.

4.6 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaai

Ingevolge artikel 74 Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 kilometer per uur geldt en woonerven. Vrijwel alle wegen in het plangebied hebben een maximale snelheid van 30 kilometer per uur. Uitzondering hierop is de Rijdsijk waarop een maximale snelheid van 50 kilometer per uur geldt. Voor deze gezoneerde weg gelden voor nieuw te bouwen woningen een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van L_{den} .

Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en nieuwe andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidzone conform artikel 77 Wgh. Echter dit geldt alleen indien het bestemmingsplan nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk maakt of als er een nieuwe weg aangelegd kan worden. Omdat dit bestemmingsplan geen nieuwe wegen of geluidgevoelige objecten mogelijk maakt is een nader onderzoek achterwege gelaten.

Een uitzondering geldt voor een extra woning aan de Hanekinderstraat. Hiervoor wordt een rechtstreeks bouwvlak opgenomen in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'De Keen' was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor maximaal drie woningen. Twee woningen zijn inmiddels gerealiseerd. Dit bouwvlak ten zuiden van de Hanekinderstraat is de laatste woning die middels deze wijzigingsbevoegdheid kon worden gerealiseerd. Deze is dan ook rechtstreeks meegenomen in dit plan. Voor deze woning moet een hogere grenswaarde worden vastgesteld.

4.7 Luchtkwaliteit

In de Wet luchtkwaliteit 2007 zijn voor een aantal stoffen grenswaarden opgenomen. Bestemmingsplannen worden aan deze normen getoetst. Bronnen van luchtverontreiniging zijn enerzijds de achtergrondwaarde en anderzijds industriële bronnen en verkeer. In en om het betreffende gebied zijn geen industriële bronnen aanwezig. De toename van verkeer ten gevolge van inbreiding is dermate beperkt dat als gevolg daarvan de luchtverontreiniging niet noemenswaardig toe zal nemen. Een berekening is gezien de beperkte nieuwe ontwikkelingen achterwege gelaten. Er is sprake van een 'niet in betekende mate (NIBM)-situatie'.

4.8 Externe veiligheid

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.

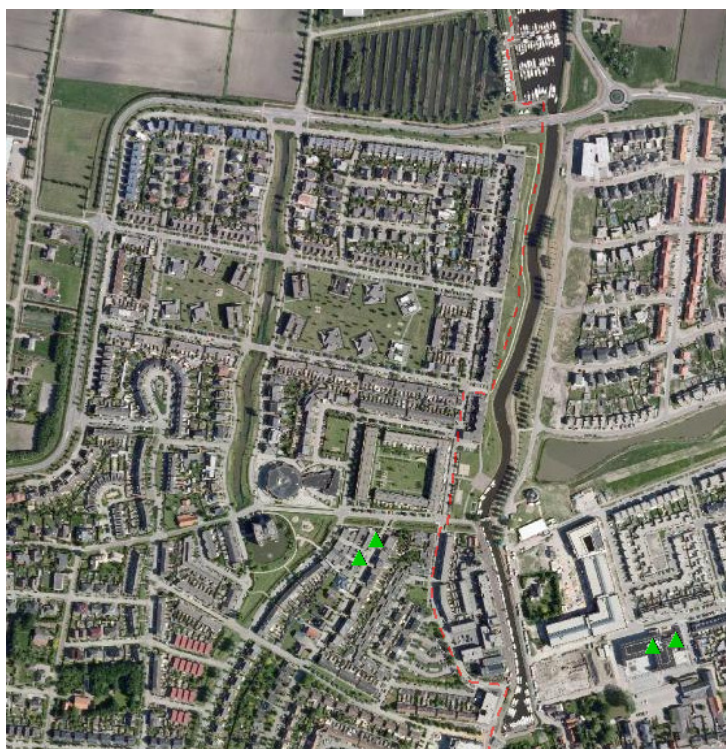
Bedrijven

Binnen het plangebied is aan de Korte Brugstraat 100 een bedrijf gevestigd voor de opslag van ondermeer kunstmeststoffen en landbouwbestrijdingsmiddelen (< 10000 kg) voor de landbouw. Het is geen bedrijf zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Voor dit bedrijf is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd. De uitkomsten van dit QRA zijn verwerkt op de risicokaart. De plaatsgebonden risicocontour bedraagt 20 meter en de contour is op de onderstaande kaart weergegeven. Het risico blijft binnen de eigen inrichtingsgrens.



Gasleiding

Daarnaast is ten westen van de woonwijk de Keen (ongeveer langs de Leurse Haven) een aardgastransportleiding van de Gasunie aanwezig. Deze buisleiding heeft een uitwendige diameter van 6.26 inch (159 mm) en een inwendige diameter van 5,91 inch (150 mm). De maximale werkdruk bedraagt 40 bar. De ligging van de leiding wordt hieronder weergegeven:



In het besluit “Besluit houdende milieukwaliteitseisen externe veiligheid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen” (afgekort Bevb) zijn regels vastgelegd voor leidingexploitanten en de planologische verankering van buisleidingen in bestemmingsplannen. Het Bevb gaat uit van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR).

Op basis van het Bevb is het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of kwetsbaar object of een risico-verhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. In de plantoelichting dient door het bevoegd gezag hierop te worden ingegaan.

Ook bij een consoliderend plan dienen buisleidingen op de juiste wijze in het bestemmingsplan geregeld te zijn. Van een consoliderend plan kan in dit geval gesproken worden als geen nieuwe (beperkt) kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt.

Ingevolge artikel 14 Bevb dient een bestemmingsplan de ligging weer te geven van de in het plangebied aanwezige buisleidingen alsmede de daarbij behorende belemmeringenstrook ten behoeve van het onderhoud van de buisleiding. De belemmeringenstrook bedraagt ten minste vijf meter aan weerszijden van een buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding.

Het bestemmingsplan bevat in elk geval voor de belemmeringenstrook geen nieuwe bestemmingen die het oprichten van bouwwerken toestaan en daarnaast een vergunningstelsel als bedoeld in artikel 3.3 Wro voor werken of werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de integriteit en werking van de buisleiding, niet zijnde graafwerkzaamheden.

In 2007 is het Registratiebesluit externe veiligheid in werking getreden op basis waarvan risicogegevens van buisleidingen worden geregistreerd en vrijgegeven. De gegevens over de buisleiding zijn te vinden op de risicokaart. Hieruit blijkt dat de PR – contour van de onderhavige aardgastransportleiding op de buis ligt (dus 0 meter). Er kunnen dan ook geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen deze contour aanwezig zijn.

Op grond van artikel 12 Bevb dient het groepsrisico (GR) te worden verantwoord. Omdat sprake is van een consoliderend bestemmingsplan is geen sprake van een toename van het groepsrisico. Er kan dan ook worden volstaan met een beperkte verantwoording van het GR.

De buisleiding loopt langs en door een gemiddelde woonwijk met een gemiddeld dichtheid (ca. 60 personen per hectare). Voor het groepsrisico is verder van belang de inventarisatieafstand, deze bedraagt volgens Bijlage 6 van het Handboek buisleiding in bestemmingsplan voor de onderhavige situatie 70 meter. Deze afstand geldt aan weerszijden van de leiding. Aangezien de PR contour op de buis ligt en er sprake is van een gemiddelde woonwijk mag worden aangenomen dat het groepsrisico lager is dan de oriënterende waarde.

De personen in de inventarisatieafstand zijn in het algemeen zelfredzaam, er zijn geen groepen die als verminderd zelfredzaam kunne worden aangemerkt aanwezig. Binnen het invloedsgebied is geen hoogbouw aanwezig. Er zijn voldoende vluchtroutes van de risicobron af gericht. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid zijn daarmee goed te noemen.

Ten aanzien van de bestrijdbaarheid geldt dat het plangebied goed bereikbaar is voor hulpdiensten. Externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering.

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 de Nota 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. Tot slot worden de bestaande rechten zoveel mogelijk gerespecteerd.

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 planverbeelding van het bestemmingsplan 'Brandseweg-Keen' bestaat uit 2 bladen. 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

1 INLEIDENDE REGELS

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.

Bedrijf – 1

Ten behoeve van de milieuzonering zijn twee bedrijfsbestemmingen opgenomen. Binnen deze bestemming zijn bedrijven in de categorie 1 en 2 van de bedrijvenlijst toegestaan. Er is een bouwvlak opgenomen en er geldt een bebouwingspercentage van 70% per bouwperceel. Bedrijfswoningen zijn, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoningen, niet toegestaan. Dit geldt ook voor detailhandel, met uitzondering van de functieaanduiding 'detailhandel'. Detailhandel als nevenactiviteit bij een groothandel is wel rechtstreeks toegestaan. Binnen deze bestemming is één functieaanduiding 'wonen' opgenomen. Binnen deze functieaanduiding mag nog een woning gebouwd worden, zonder dat deze woning direct gekoppeld is aan een bedrijfsvoering. Er zijn bouwregels opgenomen voor de bedrijfswoningen, voor de bedrijfsgebouwen en voor bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Bedrijf – 2

Binnen deze bestemming zijn bedrijven in de categorie 1 tot en met 3.1 toegestaan. Ook hier geldt een verbod op detailhandel en op bedrijfswoningen. Er is een bouwvlak opgenomen. Er geldt een bouwpercentage van 70% per bouwperceel en er zijn bouwregels opgenomen voor de bedrijfsgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Gemengd – 1

Deze bestemming is opgenomen voor enkele percelen aan de Geerkade. Binnen deze bestemming zijn naast ambachtelijke bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 ook alle vormen van dienstverlening toegestaan al dan niet in combinatie met (boven)woningen. Er zijn bouwvlakken opgenomen. Er zijn algemene bouwregels opgenomen voor gebouwen en er geldt een bouwpercentage van 90%.

Gemengd – 2

Omdat de locatie aan de Voorstevan van totaal andere omvang en orde is, is er gekozen voor een aparte bestemming 'Gemengd'. Er gelden andere bouwregels dan bij 'Gemengd-1'. Binnen de bestemming gemengd zijn verschillende functies toegestaan. Naast bedrijven in de categorie 1 en 2 mogen er ook kantoren (zakelijke dienstverlening) gevestigd worden of een maatschappelijke instelling (zoals een kinderdagverblijf of een artspraktijk). Ook persoonlijke dienstverlening is toegestaan. Per bouwperceel mag een bedrijfswoning gebouwd worden. Detailhandel is niet toegestaan, tenzij ondergeschikt voor ter plaatse vervaardigde producten. Er zijn bouwvlakken opgenomen. Er geldt een bouwpercentage van 60% en er zijn bouwregels opgenomen voor de bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Gemengd – 3

Deze bestemming is bedoeld voor enkele percelen aan de Korte Brugstraat. Hier zijn van oudsher nog grote bijgebouwen aanwezig. Daarvoor is een passende regeling op maat gemaakt. Ook zijn meerdere functies mogelijk.

Groen

Het structurele groen in het plangebied (en andere belangrijke groenelementen) zijn bestemd als 'Groen'. Kleine speelplaatsen binnen deze bestemming zijn toegestaan. Binnen deze bestemming is ter hoogte van de functieaanduiding 'waterberging' een ondergrondse bergbezinkbassin rechtstreeks bestemd.

Op de gronden mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde gebouwd worden ten behoeve van de bestemming. De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 30 m² bedragen met een bouwhoogte van 5,00 meter voor specifieke bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden specifieke hoogtematen. Aan de situering van bouwwerken kunnen nadere eisen gesteld worden.

Horeca

Binnen deze bestemming is horeca in de categorie 1 of 2 conform de staat van horeca-activiteiten toegestaan. Ook hier is gekozen voor een op de planverbeelding ingetekend bouwvlak. Alle gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gesitueerd. Ook een aangrenzend terras is toegestaan.

Maatschappelijk

De sociale, sociaal-medische, (para)medische, educatieve, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke functies binnen het plangebied zijn bestemd als 'Maatschappelijk'. De vestiging van detailhandelsbedrijven, horeca en overige bedrijven zijn niet toegestaan. Er is gekozen voor een bouwvlak op de planverbeelding. De hoogtematen zijn ook op de planverbeelding opgeno-

men. Ook geldt er een bouwpercentage. Buiten het bouwvlak mogen kleine vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd zoals bijvoorbeeld fietstenstallingen en berghokken.

Maatschappelijk – Molen

Om de instandhouding van de molen De Lelie uitdrukkelijk te reguleren is gekozen voor een aparte hoofdbestemming voor de molen aan de Geerkade. Er gelden aparte gebruiksregels voor het nevengebruik.

Tuin

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de voortuinen van de woningen. Bebouwing is slechts beperkt toegelaten. Alleen een erker en een tochtportaal mogen binnen deze bestemming worden gebouwd. Hiervoor zijn bouwregels opgenomen. Ter plaatse van de functieaanduiding 'carport' mogen carports in de voortuin gebouwd worden. Hier gelden specifieke bouwregels voor.

Verkeer

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

Specifieke bouwregels voor straatmeubilair worden niet gegeven, omdat dergelijke bouwwerken geen gebouwen zijnde vergunningsvrij zijn. Voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn wel specifieke bouwhoogten opgenomen. Aan de situering kunnen nadere eisen gesteld worden.

Verkeer – Verblijf

De overige wegen, verblijfsgebieden, parkeerterreinen binnen het plangebied hebben de bestemming 'Verkeer-Verblijf'. Binnen deze bestemming zijn bijvoorbeeld transformatorhuisjes en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. Ook zijn de garageboxen binnen deze bestemming opgenomen met een functieaanduiding 'garage'.

Specifieke bouwregels voor straatmeubilair worden niet gegeven, omdat dergelijke bouwwerken geen gebouwen zijnde vergunningsvrij zijn. Voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn wel specifieke bouwhoogten opgenomen. Aan de situering kunnen nadere eisen gesteld worden.

Water

Primaire watergangen, waterpartijen en overige watergerelateerde elementen (zoals de haven) en voorzieningen zijn bestemd als 'Water'. binnen de bestemming mogen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2,00 meter.

Water – Recreatie

De Westpolderplas (inclusief de waterzuivering) en de jachthaven met bijbehorende voorzieningen hebben deze bestemming. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bedoeld voor een natuur- en recreatieplas met bijbehorende dagrecreatieve voorzieningen en een jachthaven. Daarnaast zijn vijf camperplaatsen toegestaan. Het is niet de bedoeling dat de boten in de jachthaven gebruikt worden voor permanente bewoning. Woonboten zijn dan ook niet toegestaan. Ook een kampeerterrein c.q. camping is niet gewenst. Binnen deze bestemming is het toegestaan om nog een gebouw van maximaal 50 m² te bouwen. Dit gebouw moet een directe relatie hebben met de jachthaven of de recreatieplas. Bijvoorbeeld een douche- en wasgelegenheid voor de camperplaatsen of de jachthaven of een bergplaats. Er kan nog afgeweken worden van de gebruiksregels ten behoeve van een winkel in watersportartikelen. Dit is passend bij de recreatieplas en de jachthaven.

Wonen – Aaneengesloten

Voor de in het plangebied opgenomen rijwoningen (drie of meer woningen woningen aaneen) is de bestemming 'Wonen - Aaneengesloten' opgenomen.

Gekozen is voor een op de planverbeelding ingetekend bouwvlak. Op de planverbeelding zijn de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen opgenomen. In de regels is onder meer opgenomen dat de woning de gevellijn niet mag overschrijden. Tevens is de maximale breedte van de woning 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 omtrent het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde. In een aantal gevallen kan het zijn dat er geen goothoogte en/of bouwhoogte op de planverbeelding is opgenomen. Dan gelden de bestaande goot/bouwhoogten ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan als uitgangspunt, dit in verband met de molenbio-toop.

Het plan biedt de mogelijkheid om door middel van afwijkingen op flexibele ontwikkelingen in te spelen. Regels zijn opgenomen voor de realisering van een praktijkruimte voor een aan-huis-gebonden-beroep in een aan- en uitbouw of bijgebouw.

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 woon-doeleinden. In het plangebied 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 aangemerkt, de zogenaamde aan-huis-gebonden-beroepen. Gezien de technologische en maatschappelijke ontwikkelingen zal dit gebruik in de toekomst alleen maar toenemen. In de bijlage bij deze toelichting is uiteengezet welke beroepen/bedrijven passend zijn in een woonomgeving, om onduidelijkheden zoveel mogelijk te voorkomen.

Ook zijn er bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen ten behoeve van huisvesting voor mantelzorg.

Wonen - Geschakeld

Binnen het plangebied zijn ook woningen aanwezig die geschakeld zijn middels een garage of aan/uit/aangebouwd bijgebouw vastzitten aan de hoofdmassa van de volgende woning. Hier-voor zijn specifieke bouwregels voor opgesteld.

Gekozen is voor een op de planverbeelding ingetekend bouwvlak. Op de planverbeelding zijn de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen opgenomen. In de regels is onder meer opgenomen dat de woning de gevellijn niet mag overschrijden. Tevens is de maximale breedte van de woning 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 omtrent het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde. In een aantal gevallen kan het zijn dat er geen goothoogte en/of bouwhoogte op de planverbeelding is opgenomen. Dan gelden de bestaande goot/bouwhoogten ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan als uitgangspunt, dit in verband met de molenbio-toop.

Het plan biedt de mogelijkheid om door middel van afwijkingen op flexibele ontwikkelingen in te spelen. Regels zijn opgenomen voor de realisering van een praktijkruimte voor een aan-huis-gebonden-beroep in een aan- en uitbouw of bijgebouw.

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 het plangebied 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 aangemerkt, de zogenaamde aan-huis-gebonden-beroepen. Gezien de technologische en maatschappelijke ontwikkelingen zal dit gebruik in de toekomst alleen maar toenemen. In de bijlage bij deze toelichting is uiteengezet welke beroepen/bedrijven passend zijn in een woonomgeving, om onduidelijkheden zoveel mogelijk te voorkomen.

Ook zijn er bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen ten behoeve van huisvesting voor mantelzorg.

Wonen – Gestapeld

Voor de in het plangebied opgenomen gestapelde woningen, zoals flatgebouwen of appartementencomplexen, is de bestemming 'Wonen - Gestapeld' opgenomen. Het appartementengebouw aan de Geerkade heeft een functieaanduiding 'gemengd' in verband met de afwijkende functies op de begane grond (kantoren, persoonlijke dienstverlening, detailhandel). Er is wederom gekozen voor een bouwvlak. Er is een aanduiding met de goot- en bouwhoogte van het gebouw opgenomen. Bijgebouwen dienen te worden geïntegreerd in het hoofdgebouw. In een aantal gevallen kan het zijn dat er geen goothoogte en/of bouwhoogte op de planverbeelding is opgenomen. Dan gelden de bestaande goot/bouwhoogten ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan als uitgangspunt, dit in verband met de molenbiotoop.

Voor de bestemming is bepaald dat het gebruik van een deel van de woning (appartement) ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep onder voorwaarden niet strijdig is met de bestemming woondoeleinden. In het plangebied 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 aangemerkt, de zogenaamde aan-huis-gebonden-beroepen. Gezien de technologische en maatschappelijke ontwikkelingen zal dit gebruik in de toekomst alleen maar toenemen. In de bijlage bij deze toelichting is uiteengezet welke beroepen/bedrijven passend zijn in een woonomgeving, om onduidelijkheden zoveel mogelijk te voorkomen.

Wonen – Patio

Voor de in het plangebied opgenomen patiowoningen is de bestemming 'Wonen-Patio' opgenomen. Door een bouwpercentage op te nemen wordt een patio gegarandeerd. De tweede bouwlaag van een patiowoning mag niet meer dan 50% van de eerste (begane grond) laag omvatten. Er zijn patiowoningen met de functieaanduiding 'school'. Het in gebruik nemen van deze woningen ten behoeve van onderwijsvoorzieningen is toegestaan.

Het plan biedt de mogelijkheid om door middel van afwijkingen op flexibele ontwikkelingen in te spelen. Regels zijn opgenomen voor de realisering van een praktijkruimte voor een aan-huis-gebonden-beroep in een aan- en uitbouw of bijgebouw.

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 het plangebied 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 aangemerkt, de zogenaamde aan-huis-gebonden-beroepen. Gezien de technologische en maatschappelijke ontwikkelingen zal dit gebruik in de toekomst

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

Gelet op de omvang van de percelen en de kleine onbebouwde ruimtes is een afwijking ten behoeve van huisvesting voor mantelzorg in een woonunit of in een vrijstaand bijgebouw niet opgenomen.

Wonen – Twee aaneen

Voor de in het plangebied opgenomen halfvrijstaande woningen (twee onder één kap), 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.

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

Wonen - Vrijstaand 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. In een aantal gevallen kan het zijn dat er geen goothoogte en/of bouwhoogte op de planverbeelding is opgenomen. Dan gelden de bestaande goot/bouwhoogten ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan als uitgangspunt, dit in verband met de molenbiotoop.

Het plan biedt de mogelijkheid om door middel van afwijkingen op flexibele ontwikkelingen in te spelen. Regels zijn opgenomen voor de realisering van een praktijkruimte voor een aan-huis-gebonden-beroep in een aan- en uitbouw of bijgebouw.

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 woon-doeleinden. In het plangebied 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 aangemerkt, de zogenaamde aan-huis-gebonden-beroepen. Gezien de technologische en maatschappelijke ontwikkelingen zal dit gebruik in de toekomst alleen maar toenemen. In de bijlage bij deze toelichting is uiteengezet welke beroepen/bedrijven passend zijn in een woonomgeving, om onduidelijkheden zoveel mogelijk te voorkomen.

Ook zijn er bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen ten behoeve van huisvesting voor mantelzorg. Dit kan rechtstreeks via inwoning of middels een omgevingsvergunning met afwij-

king van het bestemmingsplan voor de plaatsing van een tijdelijke woonunit of voor het geschikt maken van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte.

Waarde – Archeologie 1, 2 en 3

Er zijn drie verschillende archeologische waarden vertaald naar twee verschillende dubbelbestemmingen. Daarbij is de archeologische beleidsadvieskaart leidend geweest. In een heel klein aantal gevallen, waarbij de grond geroerd zal worden kan er sprake zijn van de noodzaak tot het voeren van een archeologisch onderzoek. Elke aparte dubbelbestemming omvat aparte regels daarvoor.

Waarde – Ehs

Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie is een waarde opgenomen ter plaatse van de Leurse Haven ter hoogte van de jachthaven en de Westpolderplas. Dit om bepaalde natuur- en landschappelijke waarden te beschermen. Er geldt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Ook bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen dient rekening gehouden te worden met de ecologische waarden aldaar.

Waterstaat – Waterkering

Ten behoeve van de bescherming van de waterkering is een dubbelbestemming opgenomen op de bestemming Groen ten westen van de Leurse Haven.

Leiding – Gas

In dit artikel wordt de gastransportleiding van de Gasunie beschermd. Er geldt een beschermingszone van 5,00 meter. Binnen deze bestemming zijn geen bouwwerken toegestaan anders dan bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming. Daarnaast kan een omgevingsvergunning noodzakelijk zijn voor de uitvoering van bepaalde werken binnen deze strook. Omdat mogelijk de gasleiding binnen tien jaar buiten gebruik zal worden gesteld is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat de dubbelbestemming met zijn beschermingszone verwijderd kan worden van de planverbeelding.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan regelt vooral de bestaande situatie en is conserverend van aard. Binnen dit bestemmingsplan worden geen (grootschalige her)ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Inzicht verschaffen in de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan conform het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is hier derhalve niet aan de orde.

7 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

7.1 Maatschappelijke toetsing

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Brandseweg-Keen' heeft voor inspraak ter inzage gelegen gedurende de periode 21 april 2011 tot en met 1 juni 2011, met de mogelijkheid om een mondelinge of schriftelijke zienswijze in te dienen. Tijdens de inspraakprocedure zijn er 3 reacties ingediend.

In de bijlage is het inspraakverslag voorontwerp-bestemmingsplan Brandseweg-Keen opgenomen. In hoofdstuk 8.2 staan alle wijzigingen naar aanleiding van inspraakreacties weergegeven.

7.2 Overleg

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Brandseweg-Keen' is overleg gepleegd met de volgende overheidsinstanties:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap Brabantse Delta;
- VROM inspectie Regio Zuid;
- Regionale Brandweer (op basis van artikel 12, tweede lid Bevi);
- Regioarcheoloog;
- Gasunie.

In de bijlage zijn alle vooroverlegreacties opgenomen. Hieronder worden de ingekomen vooroverlegreacties behandeld:

Provincie Noord-Brabant, ingekomen d.d. 16 juni 2011

Verkorte weergave vooroverlegreactie:

1. in de plantoelichting is geen toets aan de Verordening Ruimte opgenomen;
2. het attentiegebied EHS conform de Verordening Ruimte is niet opgenomen. Ook de Leurse Haven is gelegen in de EHS en heeft onvoldoende bescherming;
3. de percelen aan de Hanekinderstraat zijn opgenomen als bestaand stedelijk gebied, waarbij er nog een extra woning wordt opgenomen. Het plan geeft geen achtergrondinformatie over de huidige bestemmingen.

Reactie gemeente:

1. in de plantoelichting is alsnog een algemene toets aan de Verordening Ruimte opgenomen;
2. het attentiegebied EHS is alsnog als een gebiedsaanduiding in het plan opgenomen. Voor wat betreft dat gedeelte van de Leurse Haven buiten het stedelijk gebied zijn wij van mening dat hiervoor voldoende bescherming is opgenomen, zeker nu ook naast de bestemming 'Water' ook de gebiedsaanduiding 'attentiegebied EHS' is opgenomen.
3. De percelen aan de Hanekinderstraat zijn ook al in het huidige bestemmingsplan 'De Keen' opgenomen. Ook in dit plan hadden de voormalige agrarische bedrijfslocaties al de burgerwoonbestemming gekregen. Daarnaast was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de toevoeging van een drietal woningen. Twee daarvan zijn er al middels deze wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd. De laatste wordt nu rechtstreeks via deze herziening mogelijk gemaakt, ten zuiden van deze straat. Dit gebied werd destijds ook al gezien als een overgangszone naar het landelijk gebied. Wij delen de mening van de

provincie dan ook niet dat er de bepalingen uit de Verordening Ruimte voor deze percelen opgenomen moeten worden, gelet op de bestaande rechten.

Waterschap Brabantse Delta, ingekomen d.d. 27 mei 2011 ;

Verkorte weergave vooroverlegreactie:

1. het Waterschap verzoekt de toelichting aan te vullen met een door hun aangeleverde tekst;
2. het Waterschap verzoekt om in de toelichting aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke materialen;
3. het Waterschap verzoekt om de gronden direct gelegen naast de Leurse Haven de dubbelbestemming 'Waterkering' te geven om zo deze regionale waterkering te beschermen;
4. het Waterschap verzoekt om alle categorie A waterlopen langs de Rijdsdijk te bestemmen als Water.

Reactie gemeente:

1. de voorgestelde tekst wordt opgenomen in de toelichting.
2. in de toelichting zal aangegeven worden dat (ondanks dat het bestemmingsplan niet kan bepalen welke bouwmaterialen er gebruikt mogen worden) gestimuleerd wordt om milieuvriendelijke bouwmaterialen te gebruiken;
3. Aan de bedoelde gronden wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' opgenomen. Echter de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' zal voorrang hebben, gelet op de belangen in het kader van externe veiligheid die daarbij spelen.
4. De waterlopen langs de Rijdsdijk zullen worden bestemd met de bestemming 'Water'.

VROM Inspectie Regio Zuid, ingekomen d.d. 24 mei 2011

Verkorte weergave vooroverlegreactie:

De Inspecteur-Generaal VROM heeft, gelet op de nationale belangen, geen opmerkingen op dit plan.

Brandweer Midden- en West-Brabant, ingekomen d.d. 3 mei 2011

Verkorte weergave vooroverlegreactie:

De brandweer geeft aan dat de buisleiding de enige relevante risicobron binnen het plangebied is. De zelfredzaamheid van de mensen wordt door de brandweer als redelijk beoordeeld.

Daarnaast adviseert de brandweer nog het volgende:

1. realiseer een opstelplaats voor open water aan de Leurse Haven en leg dit in het bestemmingsplan vast;
2. besteedt aandacht aan risicocommunicatie;
3. zorg ervoor dat alle horeca en bedrijven goede ontruimingsplannen hebben;
4. plaats een nieuwe alarminstallatie en onderzoek andere manieren van alarmering, zoals bijvoorbeeld het sms-alert.

Reactie gemeente:

Gelet op de reactie van de brandweer met betrekking tot de buisleiding en de zelfredzaamheid van de mensen in de nabije omgeving van deze leiding gaan wij ervan uit dat wij het bestemmingsplan, in het licht van de externe veiligheid correct hebben opgesteld. Met betrekking tot de overige adviezen het volgende:

1. nabij de kop van de haven is al een plaats waar boten te water kunnen worden gelaten. Ook die plaats geldt als opstelplaats. Daarnaast zijn opstelplaatsen in het openbaar ge-

bied niet dusdanig ruimtelijk relevant dat hiervoor expliciet een aanduiding voor wordt opgenomen. Binnen de Groen-bestemming of de Verkeers-bestemming (de meeste gronden in het openbaar gebied zijn op deze wijze bestemd) zijn opstelplaatsen voor de brandweer mogelijk.

2. het communiceren over risico's met de Veiligheidsregio is een gemeentebrede aangelegenheid en zal niet specifiek voor dit plan worden opgepakt.
3. wanneer het bij de horeca en bij de bedrijven aan de orde komt, zullen de ontruimingsplannen tegen het licht aangehouden worden. In het kader van een bestemmingsplan kunnen geen regels worden gesteld met betrekking tot deze ontruimingsplannen.
4. het waarschuwen van burgers is een onderdeel van risicocommunicatie en geldt voor een gehele gemeente. In het kader van die communicatie komt ook het waarschuwen/alarmeren aan de orde.

Regioarcheoloog, ingekomen 24 mei 2011

Verkorte weergave vooroverlegreactie:

1. de regioarcheoloog adviseert om de toelichting wat aan te vullen;
2. de regioarcheoloog adviseert om de planregels op onderdelen aan te passen.

Reactie gemeente:

1. de plantoelichting wordt conform het advies van de regioarcheoloog aangepast;
2. de planregels worden deels conform het advies van de regioarcheoloog aangepast. De regioarcheoloog noemt bijvoorbeeld nog de sloopvergunning in haar voorstel. Deze vergunning bestaat niet meer. Ook komen sommige begrippen niet helemaal overeen met onze standaard.

Gasunie, ingekomen 25 mei 2011

Verkorte weergave vooroverlegreactie:

1. wettelijke zone belemmeringenstrook is 4,00 meter in plaats van 5,00 meter. Verzocht wordt dit aan te passen op de verbeelding;
2. De Gasunie is van mening dat de bestemming 'Water-Recreatie' op de leidingstrook is gelegen. Daardoor kunnen onaanvaardbare situaties ontstaan. De Gasunie vraagt ook de verbeelding aan te passen, zodat de bestemming 'Water-Recreatie' niet op de leidingstrook ligt;
3. in de planregels wordt de druk van de leiding genoemd. De Gasunie verzoekt dit niet te doen;
4. De Gasunie verzoekt ook de aanleg van hoogspanningsleidingen onder de omgevingsvergunningsplicht te laten vallen. De Gasunie verzoekt dan ook de uitzonderingsbepaling voor bovengrondse leidingen te verwijderen;
5. De Gasunie verzoekt om de dubbelbestemming Leiding-Gas voorrang te geven op eventuele andere dubbelbestemmingen, zoals Archeologie of Waterkeringen;
6. De Gasunie verzoekt om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen ter verwijdering van de dubbelbestemming, omdat mogelijk het betreffende tracé in de toekomst buiten bedrijf wordt gesteld.

Reactie gemeente:

1. de belemmeringenstrook zal van 5,00 meter naar 4,00 meter worden aangepast;
2. Deze opmerking van de Gasunie kunnen wij niet helemaal volgen. De bestemming 'Leiding-Gas' is een dubbelbestemming. Het is niet zo dat de enkelbestemming Water-Recreatie vóórrang heeft op de dubbelbestemming. Aan beide planregels (artikel 15 en artikel 23) moet worden voldaan. Om watergangen ten behoeve van de enkelbestemming 'Water-Recreatie' aan te leggen ter hoogte van de belemmeringenstrook, geldt een

omgevingsvergunningplicht, waarbij advies wordt gevraagd aan de leidingbeheerder. Mogelijk dat dit advies negatief is en er geen omgevingsvergunning voor deze werkzaamheden wordt verleend. Deze opmerking leidt niet tot een aanpassing van het voorontwerp-bestemmingsplan;

3. de druk zal niet meer worden genoemd in de planregels;
4. de planregel zal op dit punt worden aangepast;
5. Deze voorrangsregeling zal in de planregels worden opgenomen;
6. Deze wijzigingsbevoegdheid is al opgenomen in artikel 23.4.1.

7.3 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft ook voor inspraak ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn zijn twee inspraakreacties ingediend. Hieronder worden de ingekomen inspraakreacties behandeld:

Dhr. A. Nouws, Hanekinderstraat 4a, 4871 NG Etten-Leur (ingekomen 21 april 2011)

Verkorte weergave inspraakreactie:

Verzocht wordt om de toezegging die door het bestuur is gemaakt ten tijde van het opstellen van een voorontwerp-bestemmingsplan voor de Groene Wig (zijnde de mogelijkheid om op het perceel O nummer 2015 een woning te mogen bouwen) nu ook mee te nemen in dit bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Destijds is bij de planvorming van de Groene Wig de toezegging gedaan dat er een wijzigingsbevoegdheid zal worden opgenomen op het genoemde perceel. Nu de Groene Wig geen doorgang vindt en de Hanekinderstraat in dit plan is opgenomen, zal deze toezegging ook in dit plan worden verwerkt.

Mevr. R. Meys, Korte Brugstraat 78, 4871 XT Etten-Leur (ingekomen 31 mei 2011)

Verkorte weergave inspraakreactie:

Op de percelen achter de woning aan de Korte Brugstraat 76 is een bijgebouw aanwezig. Dit bijgebouw mag nu niet meer worden teruggebouwd. Verzocht wordt om deze rechten alsnog mee te nemen.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van deze inspraakreactie zijn de huidige bouwrechten in het bestemmingsplan Korte en Lange Brugstraat beter vertaald in dit bestemmingsplan. Deze huidige regels zijn inderdaad ruimer dan zoals de regels waren opgenomen in het voorontwerp.

7.4 zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ook voor zienswijzen ter inzage gelegen. Gedurende de termijn is één zienswijze ingediend. Buiten de termijn is ook een zienswijze ingediend. Deze paragraaf dient ter behandeling van de ingekomen zienswijze.

Zienswijze provincie Noord-Brabant ingekomen op 5 oktober 2011

Verkorte weergave van de zienswijze:

De provincie geeft aan dat door het opnemen van een gebiedsaanduiding 'attentiegebied EHS' in combinatie met de bestemming 'Water' onvoldoende bescherming aan de EHS wordt geboden. Op basis van de planregel 'Water-Recreatie' kunnen ruimtelijke ontwikkelingen ontstaan die niet zullen leiden tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de EHS.

Reactie gemeente:

~~Naar onze mening worden door de provincie twee aanduidingen vanuit de Verordening ruimte door elkaar gehaald c.q. in deze situatie niet op de juiste wijze toegepast.~~

~~De recreatieplas met jachthaven (waaronder ook de horeca, het helofytenfilter en de bijbehorende verhardingen) krijgt de bestemming 'Water-Recreatie'. Ingevolge de Verordening ruimte is deze recreatieplas en alles wat daarbij hoort alleen maar aangeduid als 'attentiegebied EHS'. Wij zijn van mening dat door het opnemen van een daarop afgestemde wro-zone met bijbehorende planregel, wij voldoende recht doen aan dit attentiegebied. Wel is een perceel direct ten noorden van de recreatieplas ingevolge de Verordening ruimte aangewezen als EHS (perceel in eigendom van Staatsbosbeheer; mogelijk ten onrechte als EHS aangeduid omdat dat slechts een agrarisch ruilverceel is). De recreatieplas met alles wat daarbij hoort is ingevolge de Verordening ruimte echter (terecht) niet aangeduid als EHS.~~

~~Verder is de Leurse Haven (= vaart/vaarweg vanaf Etten-Leur Noord richting rivier de Mark) in de Verordening ruimte in elk geval deels nog aangewezen als EHS. Echter, wij zijn van mening dat dit op een foutje berust. In de ontwerp-Verordening ruimte was het zuidelijk deel van de Leurse Haven nog als ecologische verbindingszone (EVZ) aangeduid. Deze is in overleg met het Coördinatiepunt Landschapsbeheer van het Brabants Landschap, waterschap Brabantse Delta, de provincie en het provinciale Adviesteam Ecologische Verbindingszones en vervolgens na onze ingediende reactie op de ontwerp-Verordening ruimte, als EVZ van het kaartmateriaal verwijderd. Gezamenlijk is besloten om de EVZ vanaf de Zwartenbergse Molen in Etten-Leur (nabij natuurgebied Kelsdonk/Zwermlaken), via de kern van Leur, richting Rijksweg A58 te schrappen en in te zetten op het kansrijkere tracé via natuurgebied De Berk – de Groene Schakel – Liesbos. Om die reden is de Leurse Haven in het Waterplan van de provincie ook niet meer aangeduid als natte ecologische verbindingszone. De aanduiding als ecologische verbindingszone was altijd de enige reden dat de Leurse Haven tevens was aangeduid als EHS. Nu de Leurse Haven ten zuiden van de Zwartenbergse Molen c.q. ten zuiden van natuurgebied Kelsdonk/Zwermlaken niet meer is aangeduid als ecologische verbindingszone, dient m.b.t. dat deel van de Leurse Haven ook de aanduiding 'ecologische hoofdstructuur' (EHS) te vervallen. Wij waren er stellig van overtuigd dat die aanduiding gelet op de eerdere contacten daarover, ter plaatse niet meer van toepassing was, doch die staat ons inziens ten onrechte nog steeds~~

~~als zodanig aangeduid op het provinciaal kaartmateriaal. Wij verzoeken de provincie bij deze om dat te herstellen en genoemd gedeelte van de Leurse Haven dan ook niet meer te beschouwen als EHS.~~

~~Overigens, mede gelet op de cultuurhistorische achtergrond (vroeger een vaart voor de afvoer van turf) zullen er geen veranderingen plaatsvinden in bijvoorbeeld de loop van de Leurse Haven. Ook anderszins zijn geen wijzigingen m.b.t. de watergang Leurse Haven te verwachten. De bestemming 'Water' waarborgt behoud van de huidige situatie en doet op geen enkele wijze afbreuk aan de bestaande natuur en landschapswaarden. Ook verzet de bestemming zich niet tegen eventuele verdere optimalisatie van de natuur en landschapswaarden. Ook kan de bestemming 'Water' niet middels een binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid worden omgezet ten behoeve van een andere vorm van gebruik. Zelfs bij een aanduiding als EHS – welke aanduiding zoals gezegd naar onze overtuiging niet (meer) terecht is – moet de bestemming 'Water' met bijbehorende planregel voldoende worden geacht.~~

De gemeenteraad heeft op 19 december 2011 besloten om de zienswijze van de provincie gegrond te verklaren. De motivatie is verwoord in een raadsbrief van 15 december 2011. Deze raadsbrief is aanvullend op het raadsvoorstel vastgesteld.

Zienswijze Waterschap Brabantse Delta ingekomen d.d. 11 oktober 2011

Deze zienswijze is buiten de termijn ingediend en daarom niet-ontvankelijk. Overigens wordt terzijde opgemerkt dat de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' absoluut wel is opgenomen op de planverbeelding. Echter deze is niet zichtbaar op de (juridisch niet bindende) pdf-bestanden, maar wel op (de juridisch bindende) www.ruimtelijkeplannen.nl

8 OVERZICHT VAN WIJZIGINGEN

8.1 Ambtshalve wijzigingen voorontwerp

Plantoelichting

De plantoelichting is, naar aanleiding van inspraak en vooroverleg op onderdelen aangevuld.

Planregels

1. per abuis staat in artikel 4 onder de bestemmingsomschrijving onder a. nog categorie 3.2 genoemd. Onder b. staat een en ander wel goed verwoord. De categorieaanduiding is aangepast naar 3.1 (de bedrijvenlijst in de bijlage bij de planregels bevatte al geen bedrijven in de categorie 3.2);
2. toevoeging van de bestemming Gemengd-3. Enkele percelen aan de Korte Brugstraat hadden exact dezelfde bestemming als aan de Geerkade langs de haven. Gebleken is dat die bestemming toch niet geheel passend was voor de percelen aan de Korte Brugstraat. Dit zijn diepe percelen waar van oudsher ook een groot aantal vierkante meters aan bijgebouwen staan. Ook is detailhandel hier niet gewenst. Er is een nieuwe bestemming geschreven voor deze percelen.
3. enkele kleine verbeteringen zijn doorgevoerd.

Planverbeelding

1. de percelen aan de Korte Brugstraat met de bestemming Gemengd-1 hebben de bestemming Gemengd-3 gekregen;
2. enkele groenstroken aan de Kwadestraat hebben specifiek de bestemming 'Groen' gekregen;
3. binnen de bestemming 'Bedrijf – 2' is ter hoogte van de Brandseweg de aanduiding 'wonen' opgenomen in verband met bestaande rechten.

8.2 Wijzigingen naar aanleiding van vooroverleg en inspraak

Plantoelichting

De plantoelichting is aangevuld met een algemene toets aan de Verordening Ruimte.

Planregels

1. Naar aanleiding van de opmerkingen van de regioarcheoloog zijn er verbeteringen gebracht in de planregels voor de archeologische bestemmingen;
2. de planregels zijn aangevuld met de dubbelbestemming 'Water – Waterkering';
3. de planregels zijn aangevuld met een tweetal gebiedsaanduidingen: enerzijds ten behoeve van een wijzigingsbevoegdheid, anderzijds ten behoeve van de bescherming van het attentiegebied EHS;
4. de planregel 'Leiding – Gas' wordt op verzoek aangepast;
5. er is een overige regel toegevoegd die betrekking heeft op een voorrangsregeling, conform het verzoek van de Brabantse Delta;
6. er is een planregel bijgekomen voor de bestemming Gemengd – 3, naar aanleiding van een inspraakreactie;
7. er zijn specifieke regels opgenomen voor de wro-zone wijzigingsgebied 1, naar aanleiding van een inspraakreactie.

Planverbeelding

1. De zone rondom de gasleiding is verkleind naar 4,00 meter;
2. aan de Korte Brugstraat is een aparte bestemming 'Gemengd – 3' toegekend;
3. er is ter plaatse van het perceel O nummer 2015 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen;
4. op de planverbeelding is de bestemming 'Water – Waterkering' opgenomen ten westen van de Leurse Haven;
5. op de planverbeelding is het attentiegebied EHS opgenomen.

8.3 Ambtshalve wijzigingen ontwerp

Plantoelichting

1. De paragraaf 4.3 is aangevuld;
2. De plantoelichting is aangevuld met de behandeling van zienswijzen.

8.4 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijze

Plantoelichting

1. paragraaf 2.2. is aangevuld.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

1. VOOROVERLEGREACTIES

Provincie Noord-Brabant

KOPIE

Het college van burgemeester en
wethouders van Etten-Leur
Postbus 10100
4870 GA ETTEN-LEUR

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

VERZONDEN 16 JUNI 2011

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp bestemmingsplan "Brandseweg-Keen"

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp bestemmingsplan "Brandseweg-Keen".

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciale ruimtelijke beleid relevant zijn.

1. Planbeschrijving

Het plan betreft een actualisatie van de (verouderde) bestemmingsplannen voor de wijken Brandseweg en Keen. Het plan heeft volgens de beschrijving een sterk conserverend karakter.

2. Provinciale belangen

De provincie legt haar hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vast in de Structuurvisie ruimtelijke ordening. Tegelijkertijd zijn de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen vastgelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011, die op 17 december 2010 door Provinciale Staten is vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking is getreden. De Verordening ruimte vormt het provinciaal toetsingskader voor ruimtelijke plannen.

Ten aanzien van het onderhavige voorontwerp hebben wij de volgende opmerkingen

Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient uitdrukkelijk de Verordening ruimte te worden betrokken om de aanvaardbaarheid van ontwikkelingen te kunnen afwegen. Wij achten het een gemis dat de plantoelichting geen enkele toets bevat van de opgenomen bestemmingen aan de Verordening ruimte.

Datum

16 juni 2011

Ons kenmerk

C2022824/ 2756202

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

G.A.M. v.d. Broek

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 681 27 83

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

gvdbroek@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.



Wij verzoeken u nadrukkelijk in de vervolprocedure alsnog een dergelijke toets in de plantoelichting op te nemen. Daarbij dienen met name de onderstaande onderwerpen aan bod te komen.

Datum

16 juni 2011

Ons kenmerk

C2022824/ 2756202

Bescherming van de ecologische hoofdstructuur (EHS) en de attentiegebieden EHS (artikelen 4.2 en 4.4 verordening)

Het noordelijk gelegen recreatiegebied is ingevolge de verordeningkaart gelegen binnen een attentiegebied EHS. Het bestemmingsplan dient op basis van artikel 4.4 te voorzien in beschermingsregels ten aanzien van de waterhuishouding. Deze ontbreken in het plan. De Leurse Haven zelf - direct ten oosten van het gebied - is gelegen binnen de EHS. Het bestemmingsplan bevat geen voorschriften die recht doen aan de (natuur)waarden en de bescherming van deze waarden (artikel 4.2).

Agrarisch gebied en zoekgebied verstedelijking

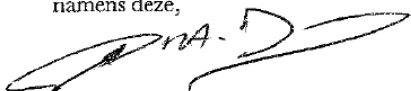
De westelijke deelstrook in het plangebied tussen de Hanekinderstraat en de Rijdsijk behoort volgens de verordening niet tot bestaand stedelijk gebied, maar tot het agrarisch gebied. Circa 2/3 deel van deze strook is tevens gelegen in een zoekgebied verstedelijking. Wij constateren dat volgens de planvoorschriften alle voormalige agrarische bedrijven aldaar positief bestemd zijn tot wonen, inclusief de daarbij aanwezige (voormalige bedrijfs)bebouwing. Een dergelijke ontwikkeling is echter pas mogelijk indien voldaan wordt aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, als bedoeld in artikel 2.1 en een kwaliteitsverbetering van het landschap is zeker gesteld, als bedoeld in artikel 2.2. Bovendien wordt in het zuidelijkst gelegen gedeelte volgens de luchtfoto een nieuwe woning toegevoegd, zonder dat de mogelijkheid is afgewogen op basis van de regelgeving in hoofdstuk 11 van de verordening, mede in relatie tot de zekerstelling van een landschappelijke inpassing en de vereiste kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 2.2.

Het plan geeft daarnaast geen enkele achtergrondinformatie over het van toepassing zijnde bestemmingsplan en de huidige bestemmingen.

3. Conclusie

Op basis van de overgelegde gegevens constateren wij strijdigheid met de Verordening ruimte op de hiervoor genoemde punten. Wij vragen u het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
bureauhoofd Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling



Esther de Koning

Van: Timmermans, Floor [Floor.Timmermans@west-brabant.eu]
Verzonden: dinsdag 24 mei 2011 13:22
Aan: Esther de Koning
Onderwerp: BP Brandseweg - Keen archeologie
Bijlagen: EL_BP_Brandseweg en Keen advies.pdf

Beste Esther,

In de bijlage zit ons advies over archeologie m.b.t. het voorontwerp-bestemmingsplan Brandseweg en Keen. Ik heb de regels en tekst aangepast maar ik kon op de verbeelding niet waarde archeologie zien (stond echter wel in de legenda). Nog een aandachtspunt.

Bij vragen, hoor ik je graag.

Met vriendelijke groet,

Floor Timmermans

! "#\$%&(! \$)\$\$"

*



*

+%),- &"... +)/(!0.1(%%... 3%&!)4%55%... 6!)!0... 788!0.9!- &.. : #;!*!0* #<10
 =\$!&>#2... @\$8!&(\$- 8... - /(!0... A! &?!0>%2 ... A\$ -> &#! 2 ... B-0>!&8

*

! "#\$*A!583&%%08
 CS58,-5 *IEFG*HE*#*788!0.9!- &***
 K&#L# *JMGPH*9C*78!0.9!- &
 K!NEMDEJOI ODF7.2%#)QSS&R22! &2%055 T!58,&%,%08R! **@www.west-brabant.eu*
 3!&!#?,%&N*2%& %G*#05>%G*\$!05>%*!0*-\$0>!&-%
 3#<%QT;#"(!#>NEJMDJOI OO*W2L&*9R!81X

Van: Esther de Koning [mailto:esther.koning@etten-leur.nl]

Verzonden: dinsdag 12 april 2011 16:28

Aan: Weterings-Korthorst, L.

Onderwerp: vooroverleg

Hoi Leonie,

In het kader van het (wettelijk voorgeschreven) vooroverleg (ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening) willen wij je verzoeken om uiterlijk 1 juni 2011 advies uit te brengen over het voorontwerp-bestemmingsplan 'Brandseweg-Keen' in relatie tot archeologie. Ik heb de planregels, plantoelichting en de archeologiekaart bijgevoegd (vanaf 21 april a.s. kun je alles ook op onze internetsite lezen www.etten-leur.nl → wonen & leven → ruimtelijke plannen → Brandseweg-Keen of op www.ruimtelijkeplannen.nl) .

Tevens ligt het voorontwerp voor inspraak (vanaf 21 april 2011 tot en met 1 juni 2011) voor een ieder ter inzage.

Esther de Koning

Van: Lizzy Boudestein-Coenraad [Lizzy.Coenraad@minvrom.nl] namens Postbus VI
Ruimtelijkeplannen [Postbus.VIRuimtelijkeplannen@minvrom.nl]

Verzonden: dinsdag 24 mei 2011 14:38

Aan: Esther de Koning

CC: 'iap@brabant.nl'

Onderwerp: reactie voorontwerpbestemmingsplan "Brandseweg-Keen Etten-Leur"

H 42959

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Etten-Leur,
Ter attentie van mevrouw E. de Koning.

Op 12 april 2011 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit
ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Brandseweg-Keen Etten-Leur".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van
VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid
(RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten
verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert de rijksreactie
over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies. Dit geldt ook voor
voorontwerpomgevingsvergunningen waarbij sprake is van strijd met een bestemmingplan of met een
beheersverordening.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van
opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur van het
Inspectoraat-Generaal VROM

dr. J. Blenkers

p.o. Louis Verhees
Coördinator VROM-Inspectie Regio Zuid

Ministerie van Infrastructuur en Milieu
VROM-Inspectie Regio Zuid
Kennedyplein 7-13 | Eindhoven
Postbus 16191 | 2500 BD | Den Haag

.....
T 040-2652911

postbus.viruimtelijkeplannen@minvrom.nl



Water kleurt het leven

Gemeente Etten-Leur	
Datum:	27 MEI 2011
Nummer:	2011/4933
Deling:	90 10 D+
Bevrouwenlijik	JA NEE

Gemeente Etten-Leur
Mevrouw E. de Koning-Barten
Postbus 10.100
4870 GA ETTEN-LEUR



Uw brief van : E-mail 12 april 2011
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : *11UT005277*
Barcode :

Behandeld door : mevrouw K. Moll
Doorkiesnummer : 076 564 10 56
Datum : 26 mei 2011
Verzenddatum :

26 MEI 2011

Onderwerp: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan Brandseweg- Keen te Etten-Leur

Geachte mevrouw De Koning-Barten,

Op 12 april 2011 heeft u het voorontwerp bestemmingsplan Brandseweg-Keen te Etten-Leur toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het gaat om een consoliderend bestemmingsplan. Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan hebben wij de volgende op- en aanmerkingen.

Toelichting

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Etten-Leur. Het waterbeheerplan van het waterschap Brabantse Delta is hierbij de grondslag van ons beleid. Graag zouden wij in de toelichting een verwijzing opgenomen zien naar ons waterbeheerplan 2010-2015. U kunt hierbij gebruik maken van de volgende tekst:

"In het waterbeheerplan wordt aangegeven dat het watertoetsbeleid binnen de planperiode aangepast wordt op basis van nieuwe landelijke handreikingen. Binnen het waterbeheerplan wordt aandacht gevraagd voor de reductie van wateroverlast in de stad, zoals ook is afgesproken bij de actualisering van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW-Actueel). Afkoppelen van regenwater van gemengde rioleringsstelsels kan hierbij een effectieve maatregel zijn, maar dit wordt niet meer als doel op zich beschouwd. Ook geeft het waterbeheerplan aan dat de waterbergingsgebieden, die het waterschap realiseert, ook opgenomen moeten gaan worden in bestemmingsplannen van gemeenten. Tenslotte geeft het waterbeheerplan aan dat het waterschap ernaar streeft om de toegankelijkheid van het water via wandel en fietspaden te willen vergroten."

Wij verzoeken u ook aandacht te schenken aan de eisen en randvoorwaarden die gelden voor waterstaatswerken op basis van de Keur van het waterschap. Wij stellen voor het volgende tekstfragment op te nemen in de waterparagraaf:

"Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta".

Wij verzoeken u in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Waterschap Brabantse Delta
Postbus 5520, 4801 DZ Breda T 076 564 10 00 F 076 564 10 11
E info@brabantsedelta.nl I www.brabantsedelta.nl Bankrekening 63.67.59.202

Verbeelding

Aan weerszijden van de Leurse Haven ligt een regionale Kering. Deze waterkering beschermt het binnendijkse gebied tegen wateroverlast. Wij verzoeken u de waterkering op te nemen op de verbeelding en te bestemmen als "waterkering" of "waterstaatswerk" en deze bestemming ook op te nemen in de planregels.

Niet alle categorie A waterlopen zijn bestemd als "water" op de planverbeelding. Het gaat dan op de waterloop langs de westzijde van het plangebied (Rijdsdijk). Ingrepen in, op, boven, over, onder en/of nabij oppervlaktewaterlichamen hebben consequenties op de waterhuishouding en het waterbeheer. Derhalve verzoeken wij u ook deze categorie A waterloop in de verbeelding te bestemmen als "water". Tevens wij u erop dat langs categorie A waterlopen rekening moet houden met het vrijhouden van een onderhoudstrook.

Planregels

Naast de waterkering ligt ook de beschermingszone. Deze beschermingszone heeft geen aparte bestemming nodig, maar het is wel noodzakelijk dat deze zone via de bestemming gevrijwaard wordt van leidingen, explosiegevaar en af/uitgravingen..

Overige opmerkingen

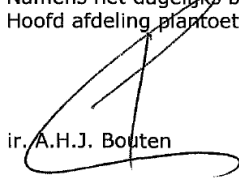
Wij wijzen u erop dat voor werkzaamheden op en of in de nabijheid van oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen en voor het onttrekken en of retourneren van grondwater op basis van de Keur een melding of vergunning benodigd kan zijn. Hierover kunt u contact op nemen met onze afdeling Plantoetsing & Vergunningen, telefoon 076 564 13 45

Op basis van het voorontwerp bestemmingsplan geven wij onder voorbehoud een positief wateradvies. Het voorbehoud heeft betrekking op het ontbreken op de planverbeelding van de waterkering langs de Leurse haven en een deel van de categorie A waterlopen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met mevrouw K. Moll van het waterschap onder het bovenvermelde nummer.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur
Hoofd afdeling plantoetsing & vergunningen

ir. A.H.J. Bouten



BRANDWEER

Midden- en West-Brabant

Gemeente Etten-Leur	
Datum:	03 MEI 2011
Reg.nummer	60/2011/4/83
Afdeling:	60 12 DP
Vertrouwelijk	JA NEE

Gemeente Etten-Leur
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 10100
4870 GA Etten-Leur

Concern Brandweertaken
Afdeling Risicobeheersing
Tramsingel 71
Breda
Postbus 3208
5003 DE Tilburg
Telefoon (076) 5296600
Fax (076) 5202409

Datum	28 april 2011	Behandeld	door	Mevrouw M. de Heer
Onze referentie	201103201/MdH/JvdS	Telefoon	(076)529 6681	
Uw referentie	-	E-mail	Metha.de.heer@brandweermwb.nl	
Uw mail van	12 april 2011	Onderwerp	Advies externe veiligheid Brandseweg-Keen	

Geacht college,

Naar aanleiding van uw verzoek om advies externe veiligheid voor het voorontwerp bestemmingsplan Brandseweg-Keen, treft u hierbij ons advies aan, inzake art 12 lid 2 van Besluit externe veiligheid Buisleidingen. Het advies is gebaseerd op de door u toegezonden voorontwerp bestemmingsplan toelichting (NL.IMRO.0777.0024BRANDSEWEGKEEN-1001) de bijbehorende regels en de verbeelding (zonder datum).

algemeen

Het betreft een conserverend bestemmingsplan, waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Voor dit gebied is nog niet eerder een advies uitgebracht

samenvatting

Wij adviseren u aan de Leurse Haven een opstelplaats voor open water te creëren.

Risicocommunicatie, Wij adviseren u om, eventueel samen met de afdeling communicatie van de Veiligheidsregio, actief te communiceren over de risico's en de te nemen maatregelen.

Wij adviseren u met name de horeca inrichtingen te stimuleren in hun ontruimingsplan rekening te houden met externe incidenten aan de buisleiding.

Er kan niet worden voldaan aan de gestelde opkomsttijd van 8 minuten. Dit is binnen de kader van dit plan niet op te lossen. Wij adviseren u wel, om snelheidsbeperkende maatregelen op de uitrukroute van de brandweer naar deze woonwijk zo veel mogelijk te beperken. Verder is er regionaal beleid in voorbereiding, waarin mogelijke maatregelen worden beschreven. Wij adviseren u deze ontwikkeling te volgen.

Wij adviseren u een nieuwe waarschuwing- en alarmeringsinstallatie te plaatsen die in het plangebied hoorbaar is. Als alternatieve maatregel adviseren wij u om een andere manier van alarmeren te onderzoeken, hierbij kunt u denken aan sms-alert.



BRANDWEER

risicoschets

In het plangebied is een buisleiding aanwezig. Voor dit advies is dit de enige relevantie risicobron. De risicobron 'Klep handelsonderneming, welke op de risicokaart staat vermeld, is voor dit advies niet van belang omdat er geen sprake is van een invloedsgebied buiten de inrichtingsgrens.

Bij de buisleiding kan het volgende scenario zich voordoen.

Gasleiding 40 bar, 6,2"

Door een lekkage of (kleine) scheur in de buisleiding kan het aardgas vrijkomen en tot ontbranding worden gebracht door een ontstekingsbron in de nabijheid. Het vrijgekomen aardgas zal hierbij in brand vliegen wat gepaard gaat met een druk en hevige hitteontwikkeling in de vorm van een fakkelbrand. Door de hitte kunnen, tot op een afstand van een kleine 10 m¹ personen 1^e graad brandwonden oplopen.

Bij een volledige breuk en opvolgende explosie zullen de drukeffecten ook een grote rol spelen. Tot op een afstand van 70 m¹ kunnen aanwezige personen overlijden. Tot op een afstand van naar schatting 100 m¹ lopen aanwezigen die zich buiten bevinden en zich niet in de 'schaduw' van een bouwwerk bevinden, brandwonden op.

Aan weerszijden van het leidingtracé zijn woningen aanwezig en er zijn twee horeca inrichtingen aanwezig binnen een afstand van 70 meter.

Zelfredzaamheid

Bij het thema zelfredzaamheid is het van belang onderscheid te maken tussen verschillende gebouwtypen. Niet alleen de vluchtmogelijkheden kunnen verschillen per gebouw maar ook de bewoners kunnen in meer of mindere mate (verminderd) zelfredzaam zijn.

Bij het bepalen van de mate van zelfredzaamheid per gebouwtype spelen de volgende afwegingscriteria een rol:

Fysieke gesteldheid bewoners of aanwezigen: kunnen de personen zich tijdig voortbewegen en zelfstandig in veiligheid brengen? Ja, bewoners van zelfstandige woningen worden geacht fysiek in staat te zijn te vluchten. Hetzelfde geldt voor de horeca inrichtingen.

Zelfstandigheid bewoners of aanwezigen: kunnen de personen zelfstandig een gevaarinschatting maken en zich zelfstandig in veiligheid brengen? Ja, ook hier geldt dat bewoners en aanwezigen van de horeca inrichtingen zelfstandig kunnen beslissen tot vluchten.

Alarmeringsmogelijkheden bewoners of aanwezigen: kunnen de personen tijdig worden gealarmeerd? Woningen zijn slecht te alarmeren, omdat bij een eventuele evacuatie alarmering deur-aan-deur plaatsvindt. Voor de horeca geldt dat deze goed zijn te alarmeren via de aanwezige BHV organisatie.

Vluchtmogelijkheden gebouw & omgeving: heeft het gebouw voldoende vluchtmogelijkheden? En zijn er voldoende mogelijkheden om het gebied te ontvluchten? De vluchtsituatie is niet optimaal voor de bouwwerken die zijn gelegen tussen de buisleiding en de Leurse haven. Zij kunnen in geval van een incident niet direct loodrecht op de risicobron vluchten.

Mogelijkheden tot gevaarinschatting van scenario: laat het ongeval zich tijdig aankondigen? En is de dreiging duidelijk herkenbaar? Een incident aan een aardgasleiding is herkenbaar aan een hard fluitend geluid. Dit is herkenbaar, indien mensen op dit gevaar is gewezen.

Midden- en West-Brabant

BRANDWEER

Door het invullen van onderstaande tabel, op basis van de verschillende criteria, kan systematisch per gebouwtype worden nagegaan hoe het is gesteld met de zelfredzaamheid.

Scenario	Gebouwtype	Afwegingscriteria				
		Fysieke gesteldheid personen	Zelfstandigheid personen	Alarmeringsmogelijkheden personen en aanwezigen	Vluchtmogelijkheden gebouw & omgeving	Gevaarinschattingsmogelijkheden-scenario
Aardgasleiding	Woning	+	+	-	+/-	+/-
	Horeca	+	+	+	+-	+/-

De zelfredzaamheid kan als redelijk worden beoordeeld. In het 'hoofdstuk maatregelen' zijn maatregelen genoemd die de zelfredzaamheid nog verder kunnen verbeteren.

Hulpverlening

Om effectief en efficiënt hulp te kunnen bieden ten tijde van een ongeval zijn de opkomsttijd, de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen van belang. De hulpverleningsdiensten moeten voldoende capaciteit beschikbaar hebben om alle effecten binnen een kort tijdsbestek te kunnen bestrijden.

Opkomsttijd

De opkomsttijd is circa 10 minuten. Hiermee wordt niet voldaan aan de norm voor de opkomsttijden gesteld in het Besluit veiligheidsregio. De norm voor woningen is 8 minuten.

Opkomsttijd bestaat uit de verwerkingstijd meldkamer (standaard 1 minuut), uitruktijd van het betreffende korps en de rijtijd van de kazeme naar de locatie. Genoemde tijden zijn een theoretische benadering en kunnen afhankelijk van de situatie in positieve of negatieve zin afwijken.

Het is niet mogelijk om in het kader van dit plan maatregelen te treffen waardoor de opkomsttijd wordt verbeterd. Wij adviseren u wel, om snelheidsbeperkende maatregelen op de uitrukroute van de brandweer naar deze woonwijk zo veel mogelijk te beperken. Verder is er regionaal beleid in voorbereiding, waarin mogelijke maatregelen worden beschreven. Wij adviseren u deze ontwikkeling te volgen.

Bluswater

In de directe nabijheid van de risicobron, maar ook in de rest van het plangebied, dienen voldoende effectieve bluswatervoorzieningen aanwezig te zijn.



BRANDWEER

Primaire bluswatervoorziening:

Een primaire bluswatervoorziening is een bluswatervoorziening waarbij:

- Het bluswater direct opvraagbaar is
- De capaciteit minimaal 60 m³ per uur.
- De watervoorziening onbeperkt is.

Voor bebouwingssoorten waarvan de brandpreventieve voorzieningen blijvend zijn gegarandeerd en waarvoor de eerste inzet door één tankautospuit kan worden gedaan is een capaciteit van 30 m³ per uur voldoende. Uitermate belangrijk hierbij is op welke afstand dan wel 60 m³ per uur of meer bluswater te halen is indien daadwerkelijke uitbreidingen voorkomen moeten worden.

Voor de situering van de brandkranen worden dekkingscirkels van 40 meter rond de brandkraan gehanteerd, dit houdt in dat de onderlinge afstand tussen de brandkranen maximaal 80 meter bedraagt. Tevens mogen de brandkranen maximaal 40 meter van de toegang van de gebouwen staan. Rondom de brandkranen moet altijd een obstakelvrije ruimte aanwezig zijn met een diameter van 1,8 meter. Brandkranen in trottoirs moeten, indien langsparkeren wordt toegepast, ten minste 0,35 meter van de trottoirband liggen. Bij gestoken parkeren moet die afstand 0,75 meter zijn.

Secundaire bluswatervoorziening:

Als aanvullende bluswatervoorziening op primair bluswater, kunnen geboorde putten, bluswaterriolen of vijvers dienst doen. De eisen voor deze secundaire bluswatervoorziening hierbij zijn:

- De capaciteit behoort minimaal 90 m³ en bij voorkeur 120 m³ per uur te bedragen gedurende een onafgebroken levertijd van 4 uur.

Binnen het plangebied is voorzien in primaire bluswatervoorziening met een opbrengst van ten minste 60 m³ per uur. Tegen de buitenring van het plangebied zijn een tweetal geboorde putten aanwezig. Tevens kan gebruik worden gemaakt van de Leurse Haven (open water). De Leurse Haven heeft geen opstelplaats t.b.v. de brandweer.

Wij adviseren u aan de Leurse Haven een opstelplaats voor open water te creëren. Voor de exacte locatie en uitvoering van deze opstelplaats kunt u contact opnemen met Dhr. G. Castelijns van het cluster Etten-Leur, Rucphen en Zundert. Indien het mogelijk is, adviseren wij u om deze opstelplaats middels het bestemmingsplan te bestemmen en vast te leggen.

Bereikbaarheid

Ten aanzien van de bereikbaarheid zijn er geen verdere opmerkingen.

Vaarschuwinginstallatie

Het plangebied ligt niet binnen het dekkingsgebied van een waarschuwing- en alarmeringsinstallatie. Dit kan dan ook niet gebruikt worden om de bevolking te waarschuwen.

Wij adviseren u een nieuwe waarschuwing- en alarmeringsinstallatie te plaatsen die in het plangebied hoorbaar is. Als alternatieve maatregel adviseren wij u om een andere manier van alarmeren te onderzoeken, hierbij kunt u denken aan sms-alert.

Maatregelen

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de mogelijkheden voor het verkleinen van de effecten door middel van bouwkundige, planologische of organisatorische maatregelen. Deze maatregelen dienen tevens ter verbetering van de zelfredzaamheid. De maatregelen richten zich niet slechts tot het bestemmingsplan Brandseweg-Keen, maar tot de gehele gemeentelijke organisatie.

Midden- en West-Brabant



BRANDWEER

Planologische

- Indien mogelijk; het vastleggen in het bestemmingsplan van een opstelplaats voor open water aan de Leurse Haven t.b.v. de brandweer

Organisatorische

- Risicocommunicatie, Wij adviseren u om, eventueel samen met de afdeling communicatie van de Veiligheidsregio, actief te communiceren over de risico's en de te nemen maatregelen. Werknemers en bewoners moeten op de hoogte zijn van wat men moet doen in geval van een ongeval.
- Ontruimingsplan, nooduitgangen en vluchtplannen
Aandacht moet worden besteed aan goede ontruimingsplannen bij inrichtingen. Dit geldt met name voor de horeca inrichtingen, maar kan ook voor in het plangebied aanwezige BSO, peuterspeelzaal en onderwijsinstellingen nuttig zijn. In de plannen moet met name ook aandacht zijn voor externe incidenten naast de hoorbaarheid van sirenes en nooduitgangen. De zelfredzaamheid kan met behulp van ontruimingsplannen en de bedrijfshulpverlening-organisatie worden voorbereid en beoefend.

Hulpverleningscapaciteit

Indien zich een scenario voordoet, zoals beschreven; is de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant voldoende ingericht om binnen het eerste uur materieel te kunnen leveren en de ramp te bestrijden. De medische hulpverleningscapaciteit is onvoldoende. Interregionale bijstand zal noodzakelijk zijn.

Indien u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met mevrouw M. de Heer.

Conform artikel 3.43 van de Algemene wet bestuursrecht ontvangen wij graag van uw zijde een afschrift van het genomen besluit.

Het Dagelijks Bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant,
Namens deze,



G.J.P. Verhoeven
Commandant Concern Brandweertaken

In afschrift aan:

- Commandant cluster Etten-leur, Rucphen en Zundert, Claus C.R. Meijer, Wipakker 8, 4872 EH Etten-Leur.

Esther de Koning

Van: Belgharbi M. [M.Belgharbi@gasunie.nl]

Verzonden: woensdag 25 mei 2011 15:44

Aan: Esther de Koning

Onderwerp: Reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Brandseweg-Keen' gemeente Etten-Leur

Geachte mevrouw de Koning-Barten,

Naar aanleiding van uw e-mailbericht van 12 april 2011 waarmee u ons bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, deed toekomen, hebben wij het plan beoordeeld. Het voorontwerp geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

In het plangebied ligt een 40 bar aardgastransportleiding van ons bedrijf.

Verbeelding

Wij hebben geconstateerd dat aan de 40 bar aardgastransportleidingen een belemmeringenstrook is toegekend van 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.

Het is wettelijk bepaald dat het voldoende is om de belemmeringenstrook te beperken tot een zone van 4 meter ter weerszijden van de onderhavige leidingen. Zie in dit verband het bepaalde in artikel 14, eerste lid van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in samenhang met artikel 5 van het Revb. *Wij verzoeken u dan ook de breedte van de belemmeringenstrook terug te brengen tot de hierboven genoemde afstand.*

Water-Recreatie

Het plan maakt het mogelijk om ter hoogte van de jachthaven binnen de bestemming "Water-Recreatie" watergangen aan te leggen. Binnen de voorgenoemde bestemming is een aardgastransportleiding van ons bedrijf gelegen.

De boogde ontwikkeling boven onze aardgastransportleiding en binnen de belemmeringenstrook kan ernstige gevolgen hebben voor de veilige ligging van onze aardgastransportleiding. De aanleg van watergangen kan de bescherming van onze leiding aantasten. Tevens kunnen deze nieuwe ontwikkelingen consequenties hebben voor de toegankelijkheid van onze aardgastransportleiding. De belemmeringenstrook is noodzakelijk voor het veilig kunnen bedrijven van de leiding en voor inspectie- en onderhoudsdoeleinden. Het is dan ook van groot belang dat de leiding en de belemmeringenstrook te allen tijde obstakelvrij blijft. *Wij verzoeken u de verbeelding zodanig aan te passen dat de bestemming "Water-recreatie" niet boven onze belemmeringenstrook is gelegen.*

Planregels

In lid 23.1 "Bestemmingsomschrijving" wordt vermeld dat de voor "Leiding Gas" aangewezen gronden mede bestemd zijn voor een strook ten behoeve van een gasleiding met een ontwerpdruk van 40 bar. Het benoemen van de druk van de leiding geniet niet onze voorkeur. Dit houdt namelijk in dat indien het landelijk gasvervoer een hogere druk verlangt het bestemmingsplan dient te worden aangepast, terwijl de diameter van de leiding niet wijzigt. *Wij verzoeken u dan ook de druk van de leiding in artikel 23.1 "bestemmingsomschrijving" niet te benoemen.*

Ten slotte wordt in artikel 23.3.1 vermeld dat het verbod zonder vergunning werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten voeren niet geldt voor de gronden ter plaatse van de bovengrondse hoogspanningsleidingen. Wij merken hierover op ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding de aanleg hoogspanningsleidingen binnen de belemmeringenstrook niet zonder meer is toegestaan. *Wij verzoeken u de uitzonderingsbepaling voor de aanleg van bovengrondse leidingen binnen de bestemming "Leiding Gas" te verwijderen. Ook willen wij u*

verzoeken het artikel "Leiding- Gas" zodanig aan te passen dat de dubbelbestemming "Leiding-Gas" bij het geheel of gedeeltelijk samenvallen met andere dubbelbestemmingen voorrang krijgt. Desgewenst kunt u hiervoor gebruik maken van onderstaand voorbeeld.

"In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Verder geldt voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de dubbelbestemming "Leiding – Gas" voorrang krijgt."

Indien gewenst, kunt u voor een nadere toelichting contact opnemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,

Mw. M. Belgharbi
Medewerker Legal Affairs West

E: m.belgharbi@gasunie.nl
T: 0182 62 34 30
I: www.gasunie.nl

N.V. Nederlandse Gasunie

Legal Affairs Asset Management West
Postbus 19
9700 MA Groningen
Concourslaan 17

Gasunie gaat verder in gastransport / Gasunie takes gas transport further

Van: Esther de Koning [mailto:esther.koning@etten-leur.nl]

Verzonden: dinsdag 12 april 2011 08:52

Aan: Changoe B.; 'info@veiligheidsregiomwb.nl'; 'Metha.de.heer@brandweermwb.nl'

CC: 'gert.castelijns@brandweermwb.nl'; Kees Visser

Onderwerp: vooroverleg voorontwerp-bestemmingsplan 'Brandseweg-Keen' gemeente Etten-Leur

Geachte heer, mevrouw,

Op dit moment bereiden wij een nieuw bestemmingsplan voor, voor het plangebied Brandseweg-Keen. Binnen dit plan ligt een gasleiding van de Gasunie. Vanwege dit feit willen wij u het voorontwerp-bestemmingsplan 'Brandseweg-Keen' in het kader van het (wettelijk voorgeschreven) vooroverleg (ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening) voor advies aan u voorleggen. Het voorontwerp-bestemmingsplan zal vanaf 21 april 2011 in te zien zijn op www.ruimtelijkeplannen.nl of op onze internetsite www.etten-leur.nl → wonen & leven → ruimtelijke plannen → Brandseweg-Keen. Wij willen u verzoeken om uw advies uiterlijk op **1 juni 2011** aan ons kenbaar te maken.

Tevens ligt het voorontwerp voor inspraak voor een ieder ter inzage (vanaf 21 april 2011 tot en met 1 juni 2011).

Mocht u vragen hebben, dan kunt u terecht bij ondergetekende.

Met vriendelijke groet,

Esther de Koning-Barten | Medewerkster RO binnenstedelijk |
Afdeling | Gebiedsontwikkeling | Gemeente Etten-Leur | Postbus 10100 | 4870 GA Etten-Leur |
T (076) 5024213 | F (076) 5033880 | E esther.dekoning@etten-leur.nl | I www.etten-leur.nl
Aanwezig op dinsdag, woensdag en donderdag

*****DISCLAIMER*****

Deze e-mail is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n).
Verstreking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan.

Esther de Koning

Van: Belgharbi M. [M.Belgharbi@gasunie.nl]

Verzonden: woensdag 25 mei 2011 16:09

Aan: Esther de Koning

Onderwerp: Aanvulling op Reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Brandseweg-Keen' gemeente Etten-Leur

Beste mevrouw de Koning-Barten,

Als aanvulling op het onderstaande nog het volgende;

Van onze tracébeheerder heb ik vernomen dat de leiding in het plangebied mogelijk in de toekomst buiten bedrijf gesteld zal worden. Wij willen u vragen voor deze leiding op de verbeelding en planregels een wijzigingsbevoegdheid op te nemen zodat de leiding na buiten gebruikstelling van de verbeelding/planregels kan worden verwijderd.

Met vriendelijke groet,

Mw. M. Belgharbi
Medewerker Legal Affairs West

E: m.belgharbi@gasunie.nl

T: 0182 62 3430

I: www.gasunie.nl

N.V. Nederlandse Gasunie

Legal Affairs Asset Management West

Postbus 19

9700 MA Groningen

Concourslaan 17

Gasunie gaat verder in gastransport / Gasunie takes gas transport further

2. EINDVERSLAG INSPRAAK

Inspraakverslag voorontwerp-bestemmingsplan Brandseweg-Keen

Het voorontwerp-bestemmingsplan Brandseweg-Keen heeft vanaf 21 april 2011 tot en met 1 juni 2011 voor inspraak ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 3 inspraakreacties ingediend. Dit verslag beantwoordt alle ingekomen reacties.

De heer en mevrouw Nouws, Hanekinderstraat 4a, 4871 NG te Etten-Leur (ingekomen d.d. 21 april 2011)

De inspraakreactie kort samengevat:

De heer en mevrouw Nouws verzoeken om de toezegging om op het perceel sectie O nummer 2015 een bouwtitel voor een woning neer te leggen te handhaven.

Beantwoording gemeente:

Het is correct dat het college eerder, toen er nog sprake was van een ontwikkeling in de Groene Wig en de Hanekinderstraat nog in dat plan zou worden meegenomen, heeft toegezegd om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen ter hoogte van het genoemde perceel. Deze toezegging is per abuis niet meegenomen in dit voorontwerp dat, nu de ontwikkelingen in de Groene Wig niet doorgaan, ook de Hanekinderstraat binnen het plangebied heeft.

Dit wordt, naar aanleiding van deze inspraakreactie alsnog hersteld en het voorontwerp wordt op dit punt aangepast.

Mevrouw R. Meys, Korte Brugstraat 78, 4871 XT te Etten-Leur (ingekomen d.d. 31 mei 2011)

De inspraakreactie kort samengevat:

Mevrouw Meys bezit tevens het perceel achter de woning aan de Korte Brugstraat 76 (B 2762 en P 2996). Op dit perceel staat een heel oud bijgebouw. Mevrouw wil deze in de toekomst vervangen door een nieuwe. Echter in het voorontwerp is nu opgenomen dat bouwen alleen mag binnen het bouwvlak. Het oude bijgebouw valt daar nu buiten. Mevrouw verzoekt om vervanging van het bijgebouw alsnog toe te staan.

Beantwoording gemeente:

Het betreffende perceel ligt in het nog geldende bestemmingsplan Korte en Lange Brugstraat. Wij zullen de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden uit dit bestemmingsplan zoveel mogelijk overnemen.

Het huidige bestemmingsplan kent voor de percelen met de bestemming gemengde doeleinden, woondoeleinden (huidige bestemming van het betreffende perceel) een recht voor het bouwen van bijgebouwen waarbij de oppervlakte van de bijgebouwen afhankelijk is van het aantal vierkante meters per bouwperceel. Tevens geldt er een recht in dit bestemmingsplan voor voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Dat oppervlak mag blijven bestaan.

Of dit inhoudt dat mevrouw het betreffende bijgebouw qua omvang kan vervangen kunnen we niet geheel met zekerheid zeggen, gelet op het feit dat het ons niet helemaal duidelijk is wat de huidige omvang van het perceel en het betreffende bijgebouw is. Wel wordt naar aanleiding van haar reactie het bestemmingsplan aangepast.

Mondelinge inspraakreactie mevrouw J. Knijnenburg, Kwadestraat 11, 4871 NH te Etten-Leur (ingekomen d.d. 31 mei 2011)

De inspraakreactie kort samengevat:

Mevrouw Knijnenburg vraagt om het groen langs de Kwadestraat en langs het Slagveld ook als Groen en niet als Verkeer te bestemmen. Zo blijft het groene karakter behouden.

Beantwoording gemeente:

Aan deze reactie zullen wij gehoor geven en zal het voorontwerp (verbeelding) worden aangepast.

3. AANVULLING RAADSBESLUIT

CC pen. 22

Raad / 27-2-2012



Aan:
de leden van de raad

Gemeente Etten-Leur		
Datum:	16 DEC. 2011	
Reg. nummer	GRIF/2011/9766	
Afdeling		
Verouderd	JA	NEE

Gemeente Etten-Leur
 Roosendaalseweg 4
 4875 AA Etten-Leur
 Postbus 10.100
 4870 GA Etten-Leur
 T: 14 076
 F: 076 5033 880
 E: info@etten-leur.nl
 I: www.etten-leur.nl

Behoort bij besluit van de raad
 der gemeente Etten-Leur,
 van 19 DEC 2011
 mij bekend,
 de raadsgriffier van Etten-Leur.

Etten-Leur, 15 december 2011

Kenmerk : 2011215/mvo/0002
 Contactpersoon : Esther de Koning-Barten/Riny van Oers
 Afdeling : Gebiedsontwikkeling
 Doorkiesnummer : 076-5024353
 Uw brief van : --
 Onderwerp : aanvulling op raadsvoorstel inzake
 vaststelling bestemmingsplan
 Brandseweg-Keen.

Geachte leden van de raad,

De provincie heeft tegen het ontwerp-bestemmingsplan Brandseweg-Keen een zienswijze ingediend met betrekking tot het gedeelte van de Leurse Haven dat ingevolge de provinciale Verordening ruimte als Ecologische Hoofdstructuur (verder: EHS) is aangeduid. In eerste instantie, en zo is het raadsvoorstel ook aan u voorgelegd, zijn wij ervan uitgegaan dat er sprake was van een ommissie in het kaartmateriaal van de provinciale Verordening ruimte. Wij waren van mening dat naar aanleiding van een zienswijze onzerzijds op de ontwerp-Verordening ruimte de aanduiding als ecologische verbindingszone van de Leurse Haven was gehaald en daarmee ook de aanduiding als EHS. Op zich was dit een correct uitgangspunt voor wat betreft de aanduiding als ecologische verbindingszone, echter na nader (ambtelijk) overleg met de provincie is gebleken dat de Leurse Haven in de Verordening ruimte nog wel is aangeduid als EHS en wel ten noorden van de Coen de Koningbrug. Naar aanleiding hiervan willen wij u aanvullend het volgende voorstellen.

Wij hebben aan de Leurse Haven de algemene bestemming 'Water' toegekend. Om onnodige regels voor normale werkzaamheden en bouwwerken te voorkomen is daar dan bij recht de uitvoering van diverse werkzaamheden en de bouw van diverse bouwwerken die betrekking hebben op het water, toegestaan. De provincie wil graag dat de EHS een betere bescherming krijgt en dat ter plaatse waar de Leurse Haven is aangeduid als EHS, altijd eerst een afweging plaatsvindt of de natuur- en landschapswaarden niet worden aangetast door de uitvoering van diverse werkzaamheden of de realisatie van een bouwwerk zoals bijvoorbeeld een brug.

Omdat wij per abuis van een verkeerd uitgangspunt waren uitgegaan en om op dit punt tegemoet te komen aan de zienswijze van de provincie, wordt voorgesteld om ter plaatse van het betreffende gedeelte van de Leurse Haven een dubbelbestemming 'Waarde-EHS' op te nemen. De bijbehorende planregel treft u aan in de bijlage bij deze brief.

Openingstijden Stads Kantoor Etten-Leur:

Zonder en met afspraak: ma t/m vrij 9.00 uur - 12.00 uur en ma 17.00 uur - 19.00 uur.

Uitsluitend op afspraak: ma t/m vrij 12.00 tot 17.00 uur.

In deze planregel worden vergunningstelsels met bijbehorend afwegingskader opgenomen die alleen gelden ter plaatse waar de Leurse Haven tevens EHS betreft.

Wij stellen u voor om deze planregel als aanvullend op het bestemmingsplan Brandseweg-Keen te beschouwen en de zienswijze van de provincie op dit punt te honoreren.

Wij vertrouwen erop u hierbij voldoende te hebben bericht.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Etten-Leur.
De secretaris, De burgemeester,



Ir. M.L.T. Dircks.



Mw. H. van Rijnbach-de Groot.

Bijlage: - aanvullende planregel.

Artikel 29 Waarde - Ehs

29.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Ehs aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

29.2 Bouwregel

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

29.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 29.2 ten behoeve van het oprichten of uitbreiden van bouwwerken, conform de overige planregels, mits door de bouw van bouwwerken de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van die waarden niet in onevenredige mate worden verkleind.

29.3.2 Advies

Burgemeester en wethouders vragen advies aan een deskundige op het gebied van natuur en landschap alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend.

29.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

29.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken of werkzaamheden uit te voeren.

29.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 29.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden;
- b. het gaat om werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de vaststelling van dit bestemmingsplan;
- c. het gaat om werken en werkzaamheden waarvoor reeds een vergunning is verleend.

29.4.3 Omgevingsvergunning

De in artikel 29.4.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend mits door werkzaamheden de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van die waarden niet in onevenredige mate worden verkleind.

29.4.4. Advies

Burgemeester en wethouders vragen advies aan een deskundige op het gebied van natuur en landschap alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend.

4. TOELICHTING AAN HUIS GEBONDEN BEROEPEN EN BEDRIJVEN

Toelichting aan huis gebonden beroepen en bedrijven

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

1. Rechtstreeks toegestane beroepen

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

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

- reparateur van kleine consumentenartikelen (klokken, tv's, antiek e.d.)
- schoonheidsspecialist/visagist (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- stedenbouwkundige
- strijkservice
- tandarts of tandtechnisch specialist (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- tekstverwerker
- theaterbureau
- tolk/vertaler
- uitvaartverzorger
- videobewerker

Alle bovengenoemde beroepen zijn beroepen die rechtstreeks aan huis zijn toegestaan. (mits natuurlijk aan de overige bepalingen uit het bestemmingsplan wordt voldaan, met name de eis dat degene die het beroep uitoefent ook de hoofdbewoner van de woning is).

Voorgaande lijst is niet uitputtend bedoeld. Een vergelijkbaar beroep met één van de in de lijst genoemde beroepen is ook rechtstreeks toegestaan.

2. Overige beroepen en bedrijven

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. LIJST VAN BEDRIJVGHEID AAN HUIS

ADRES	NAAM	DATUM VESTIGING	ACTIVITEITEN	RUIMTE	AANTAL PERSONEN	OPENINGS - TIJDEN	OP AFSPRAAK	OPMERKINGEN
Achtersteven 4	MPJ van den Oord Beheer BV	16 jan 2004	Beleggingen	12m2	1	n.v.t.	ja	
Brandseweg 23	Deez en Teez tekst en communicatie	1 jan 2008	Tekst en communicatie-advies	n.v.t.	1			m.n. contactadres
Boegspriet 12	Vernes interimmanagement	13 aug 2007	Interim-opdrachten	n.v.t.	2	n.v.t.	n.v.t.	m.n. contactadres
Boegspriet 16	Nails by Alice	2001	Nagelstudio	Kamer	1	n.v.t.	Ja	
Boegspriet 17	M2O	Okt 2006	Opvoed- en onderwijsbegeleiding	Kamer	1	n.v.t.	n.v.t.	
Boegspriet 24	JUMELET management consulting	4 feb 2002	Bedrijfsadviseur	Zolder	1	n.v.t.	n.v.t.	m.n. contactadres
Boegspriet 26	Lassooij IT	1 jan 2008	Beheer op afstand en onsite	Zolder	1	n.v.t.	Ja	
Boegspriet 42	Soltric BV/ mr. H Nijenhuis Arbeidszaken en Communicatie	2006	Advies	Kamer	1	n.v.t.	n.v.t.	m.n. contactadres
Boegspriet 47	Assets en Interest	2006	Financiële dienstverlening en coaching	n.v.t.	1	n.v.t.	n.v.t.	m.n. contactadres
Boeieraak 31	R&R Stucadoors	14 apr 2005	Stucadoor	n.v.t.	1	n.v.t.	n.v.t.	Contactadres
Boegspriet 40	Carola Groenen, advies en projectmanagement	1 feb 2007	Advies gezondheidszorg	Kamer	1	n.v.t.	Ja buitenshuis	
Geerkade 35	Andras bouwtechnisch adviesbureau	26 feb 2009	Tekenwerk, inspectie en opnames	Studio	1	n.v.t.	Ja	Geen hoofdactiviteit
Giek 3	Boeren cementdekvloeren	Mei 2007	Smeren van dekvloeren	n.v.t.	1	n.v.t.	n.v.t.	m.n. contactadres

ADRES	NAAM	DATUM VESTIGING	ACTIVITEITEN	RUIMTE	AANTAL PERSONEN	OPENINGSTIJDEN	OP AFSPRAAK	OPMERKINGEN
Havenkwartier 27	M-comp	Nov 2005	Webwinkel computerhardware/ict-diensten	1 kamer	1	n.v.t.	n.v.t.	m.n. contactadres
Jaagpad 35	Gezondheidsstudio welzijn	Jun 2008	Natuurgeneeskunde/praktijk	1 kamer	1	Dagelijks	Ja	n.v.t.
Karnsberg 65	Dave systeemplafonds en scheidingswanden	21 jul 2008	Montage op locatie	n.v.t.	1	n.v.t.	n.v.t.	m.n. contactadres
Karnsberg 77	Heijden CC	27 mrt 2006	Webdesign	Kamer	1	n.v.t.	n.v.t.	
Karnsberg 122	RT Works videoproductions	1 jan 2008	Videoproducties	1 kamer	1	n.v.t.	n.v.t.	
Keenseweg 69	Smeiling	1 jan 2002	Communicatietraining en coaching	n.v.t.	1	n.v.t.	n.v.t.	contactadres, praktijk in Breda
Kouwelaarsbrand 4	Robrint	Aug 2007	Detachering verstopping	Kamer	1	n.v.t.	n.v.t.	Werkzaamheden op locatie
Kouwelaarsbrand 80	Ambulant pedicure Marjolein van Dongen	3 maart 2003	Pedicure op locatie	n.v.t.	1	n.v.t.	n.v.t.	Werkzaamheden op locatie
Krabakker 7	Mutsaers administratieve dienstverlening	1 jul 2006	Administratie	n.v.t.	1	n.v.t.	Ja	Werkzaamheden op locatie
Kromhout 5	De Leeuw IT	1 jan 2008	Automatiseringsadviesbureau	n.v.t.	1	n.v.t.	n.v.t.	m.n. contactadres
Kromhout 10	Postadres House of Gerry Weber	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Contactadres
Legakker 8	Way2improve	Jan 2008	Advies kwaliteit en milieumanagementsystemen	Kamer	1	n.v.t.	n.v.t.	
Moerlaken 38	Arabi vertaalbureau		Tolk/vertaler	Kamer	2	n.v.t.	n.v.t.	
Ouwer 3	De Weerd timmer en afbouw	27 jun 2005	Timmer/ afbouwwerkzaamheden op locatie	Kamer	1	n.v.t.	n.v.t.	m.n. contactadres
Plecht 4	Hans Ammerant Schilder	Apr 1998	Schilder	n.v.t.	1	n.v.t.	n.v.t.	Geen opslag

ADRES	NAAM	DATUM VESTIGING	ACTIVITEITEN	RUIMTE	AANTAL PERSONEN	OPENINGSTIJDEN	OP AFSPRAAK	OPMERKINGEN
Praam 34	EVL	1 sept 2002	Advies transport/logistiek	Kamer	1	n.v.t.	Ja	
Praam 76	JMC montage	Aug 2007	Montage/laswerk	n.v.t.	1	Variabel	Ja	m.n. contactadres
Praam 102	Sportfit	Nov 1993	Sportmassage	Kamer	1	n.v.t.	n.v.t.	
Rapeling 5	Ilda Praktijk voor Aroma Therapie	1 jan 2005	Aroma-therapeutische behandelingen en verkoop	Kamer	1	n.v.t.	Ja	
Rijsdijk 34	Administratiekantoor Van den Oever	1 jul 2006	Administratie	Kamer	1	n.v.t.	n.v.t.	
Rijsdijk 40	Praktijk accupunctuur en homeopathie HA van Dongen	Mei 2002	Accupunctuur en homeopathie	Praktijk 28 m2	1	Ma/vrij 8.00 tot 18.00 en eenmaal van 19.30 tot 21.30	Ja	
Rijsdijk 102	J. Coremans trainingen voor kinderen	1 aug 2006	Sociale trainingen voor kinderen	n.v.t.	1	n.v.t.	n.v.t.	m.n. contactadres
Rijsdijk 106	Imkerij van der Sijde	2009			1			contactadres
Spinaker 18	Mark Hagenaars GWW	9 mei 2007	Begeleiding grond/weg/waterbouwprojecten	n.v.t.	1	n.v.t.	n.v.t.	m.n. contactadres
Spinaker 36	Storm Clothing	12 jun 2007	Kledingwebwinkel	n.v.t.	1	n.v.t.	n.v.t.	
Slagveld 49	WP Karwei	12 aug 2002	Kluswerkzaamheden	n.v.t.	1	n.v.t.	n.v.t.	Werkzaamheden op locatie, m.n. contactadres
Stuik 2	FCS Goossens BV	1 jul 2006	Financiële dienstverlening	Kantoor	1	n.v.t.	n.v.t.	Werkzaamheden op locatie, m.n. contactadres
Tjalk 26	Review adm. Diensten	1 aug 2008	Administratie	-	1	n.v.t.	Soms	m.n. contactadres

ADRES	NAAM	DATUM VESTIGING	ACTIVITEITEN	RUIMTE	AANTAL PERSONEN	OPENINGSTIJDEN	OP AFSpraak	OPMERKINGEN
Vinkenbroek 71	Another Level	28 okt 2004	Evenementenmanager	n.v.t.	1	n.v.t.	n.v.t.	Administratief werk, m.n. contactadres
Vinkenbroek 86	Nova Rota BV	Apr 2008	Administratiewerkzaamheden voor webwinkel	1 kamer	1	n.v.t.	n.v.t.	m.n. contactadres, geen opslag en verkoop aan huis www.novarota.nl
Vinkenbroek 93	So4You Consultancy	16 mei 2007	Software ontwikkeling	Zolder	1	n.v.t.	n.v.t.	