

BESTEMMINGSPLAN

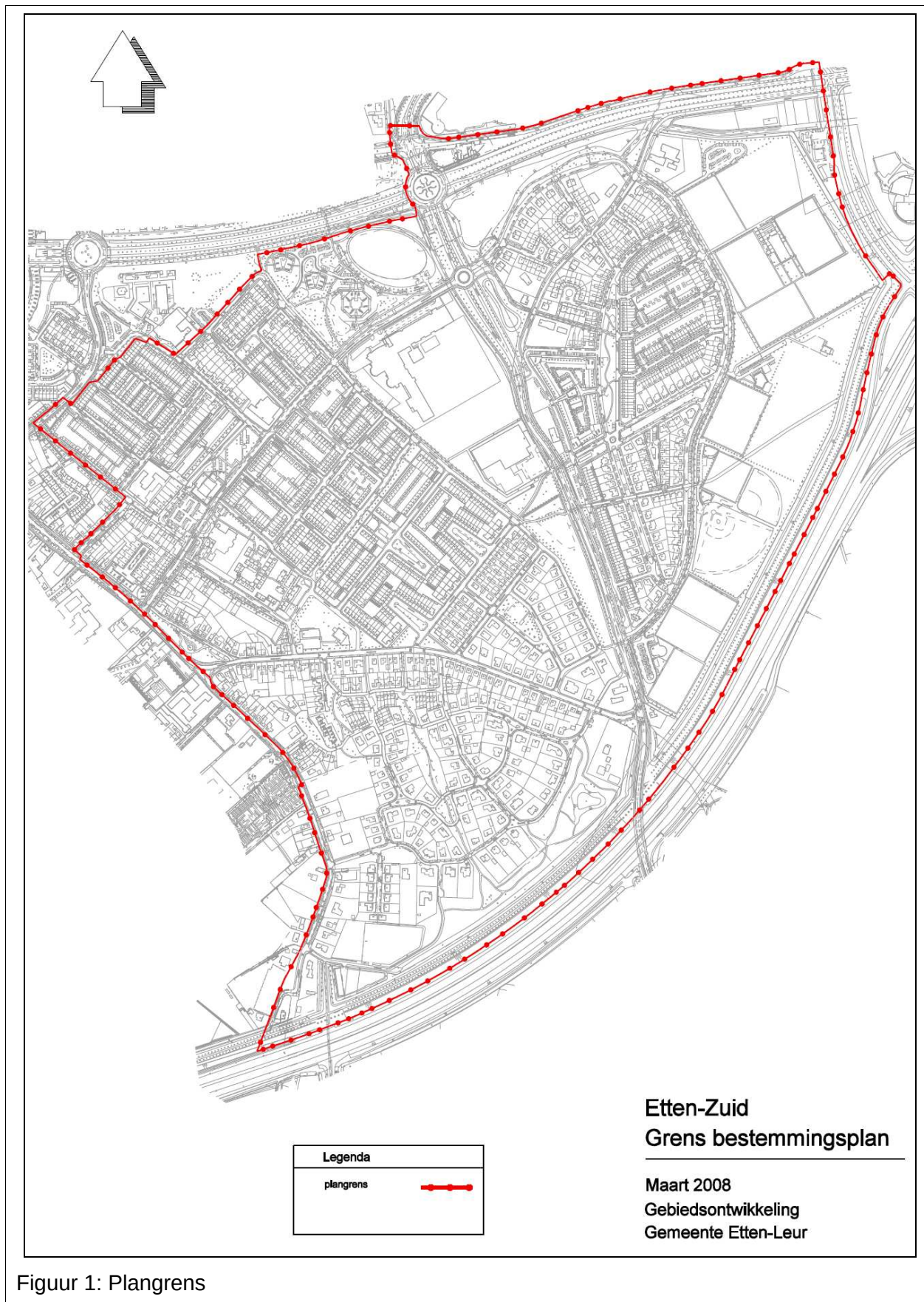
‘ETTEN ZUID’



IDN	NL.IMRO.0777.0028ETTENZUID-3001
Status	vastgesteld
Voorontwerp	10 december 2010
Ontwerp	11 mei 2010
Vastgesteld	28 september 2010

INHOUD

1	INLEIDING	5
	1.1 Aanleiding	5
	1.2 Plangebied	7
	1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
	1.4 Opzet van de toelichting	9
2	BELEIDSKADER	10
	2.1 Wet ruimtelijke ordening	10
	2.2 Provinciaal beleid	10
	2.3 Gemeentelijk beleid	11
	2.4 Conclusie	13
3	HUIDIGE SITUATIE EN HERONTWIKKELINGEN	15
	3.1 Bestaande ruimtelijke hoofdstructuur	15
	3.2 Bestaand ruimtegebruik	19
	3.3 Herontwikkelingen	21
4	MILIEU EN DUURZAAMHEID	23
	4.1 Archeologie	23
	4.2 Bodemverontreiniging	24
	4.3 Waterhuishoudkundige aspecten	24
	4.4 Flora en fauna	25
	4.5 Milieuzonering	26
	4.6 Geluidhinder	26
	4.7 Luchtkwaliteit	27
	4.8 Externe veiligheid	27
5	BESCHRIJVING VAN HET PLAN	28
	5.1 Planvorm	28
	5.2 Toelichting op de bestemmingen	28
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
7	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	38
	7.1 Maatschappelijke toetsing	38
	7.2 Overleg	38
8	OVERZICHT VAN WIJZIGINGEN	40
	BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	49
	1. Vooroverlegreacties	
	2. Inspraakverslag	
	3. Notitie van zienswijzen	
	4. Beleidsregel 'Aan huis gebonden beroepen en bedrijven'	
	5. Lijst bedrijvigheid aan huis	



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:

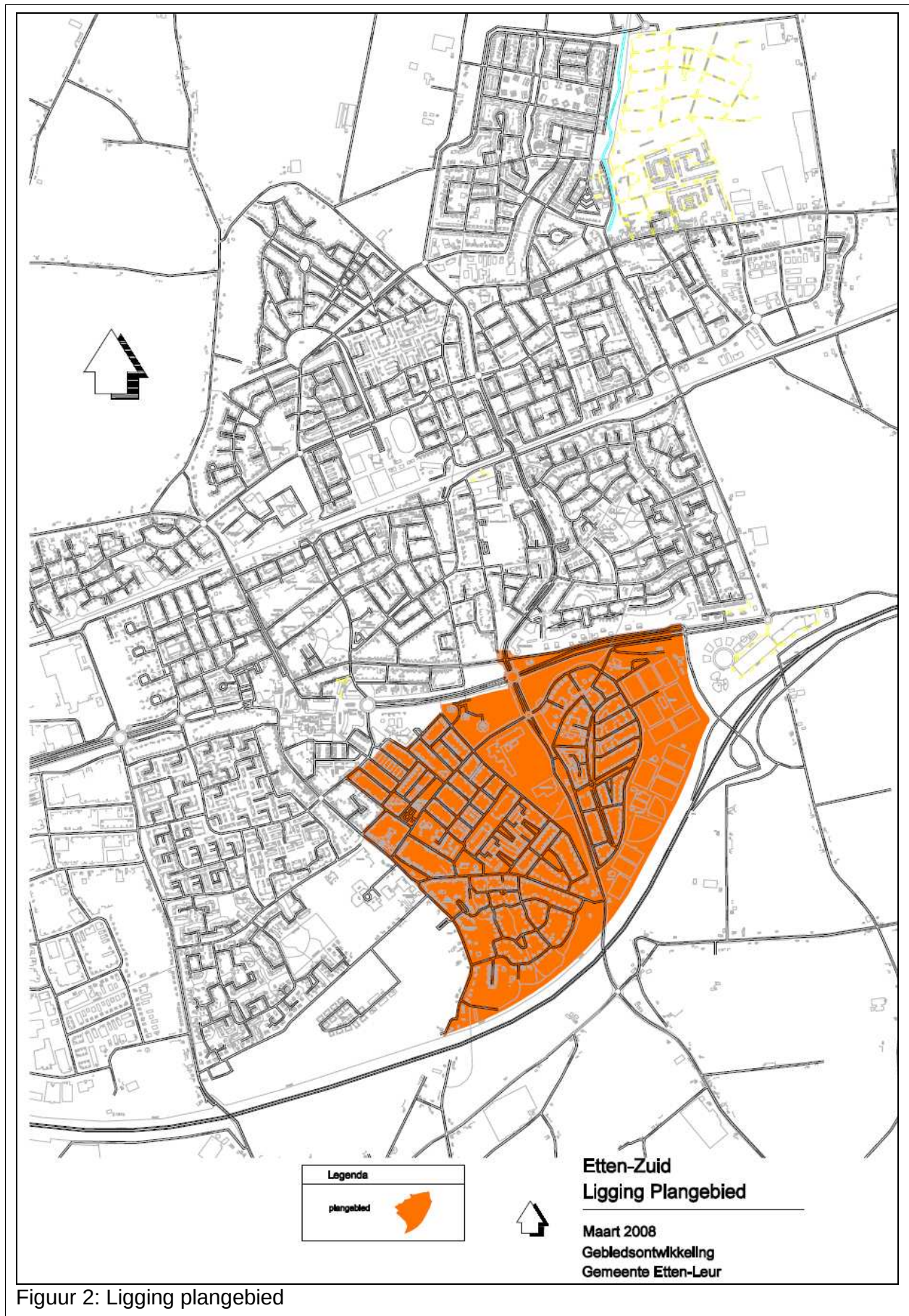
- de bestemmingsplannen sluiten niet meer aan op de huidige regelgeving en het beleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening en de thans heersende woonwensen;
- de bestemmingsplannen sluiten niet meer aan bij de huidige inzichten ten aanzien van onder andere het milieu, bedrijvigheid en voorzieningen;
- 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 wijkgerichte aanpak. De volgende verdeling is gemaakt:

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

De bestemmingsplannen 'Etten-Noord West', 'De Grient', 'Etten-Oost', 'Het Hooghuis' en 'Kom Leur' zijn gereed en (deels) onherroepelijk. De procedure voor een nieuw bestemmingsplan 'Grauwe Polder' is inmiddels ook opgestart.



Figuur 2: Ligging plangebied

1.2 Plangebied

Het zesde woongebied dat in het kader van de actualisering zal worden herzien, is Etten Zuid genoemd. Het plangebied van dit op te stellen bestemmingsplan wordt begrensd door de Rijksweg A58 aan de zuidzijde, de Oostpoort aan de oostzijde, de Parklaan aan de noordzijde en de Bisschopmolenstraat en de Zundertseweg aan de westzijde. In figuur 2 is de plangrens weergegeven.

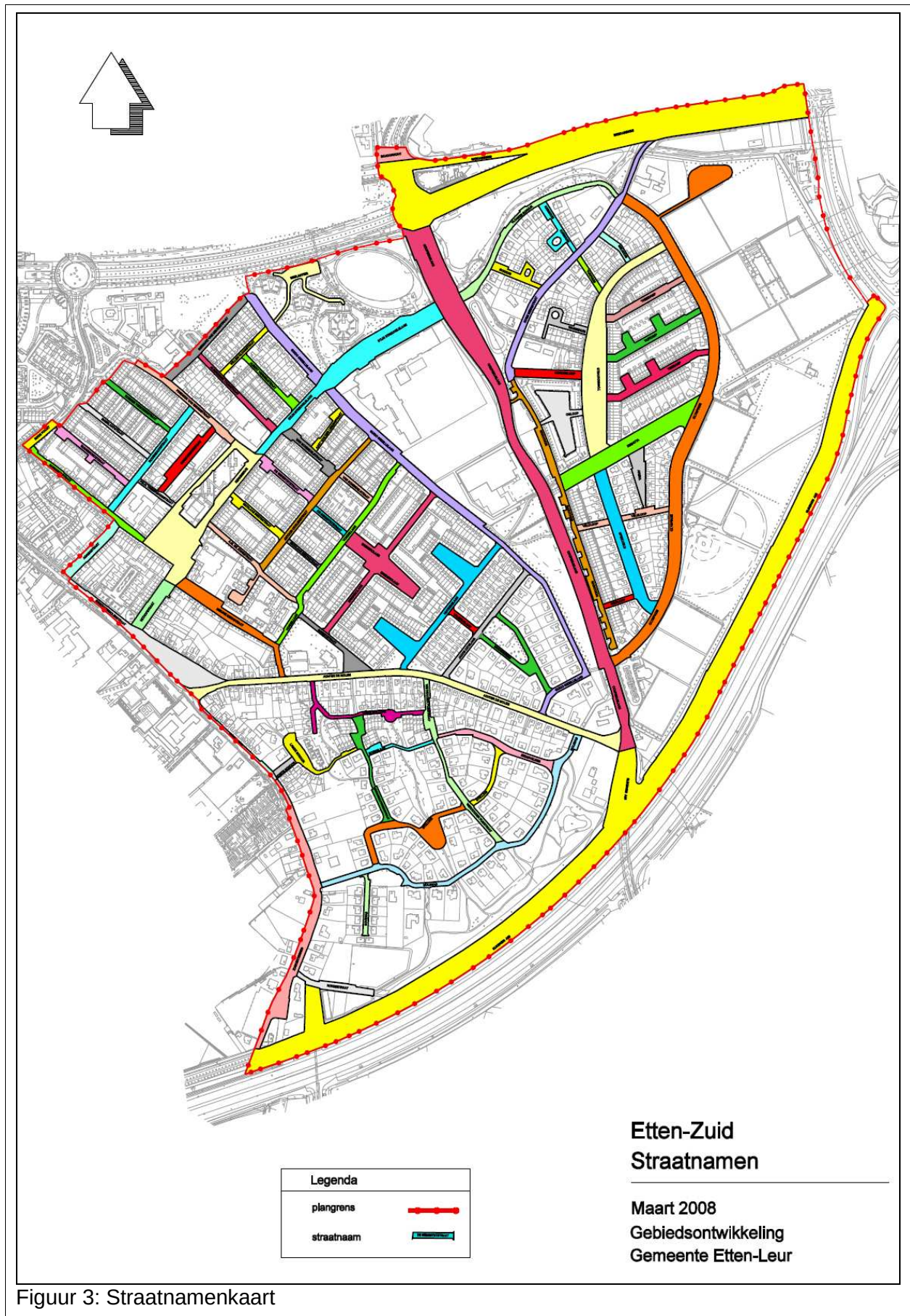
Het plangebied is in feite op te delen in twee verschillende buurten, te weten Banakkers (inclusief Achter de Molen, maar exclusief Centrumplan) en Hoge Neerstraat. De buurt Banakkers bestaat uit drie naoorlogse deelgebieden met veel rijwoningen in de huursector en het nieuwbouwdeelgebied Achter de Molen bestaande uit vrijstaande koopwoningen. De buurt Hoge Neerstraat is een uitbreidingswijk gebouwd in de jaren '90 met overwegend grondgebonden woningen in de koopsector. Binnen het plangebied komen naast woningen enkele voorzieningen voor. 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
Etten-Zuid	7 augustus 1957
Lage Banakkers	14 maart 1971
Herziening Lage Banakker	15 november 1987
Buitengebied	25 mei 1999
Bejaardenwoningen A.M. de Jongstraat	29 juli 1988
Buitengebied, 1 ^e partiele herziening	27 september 1991
Jozefscholen Kerkwerf	24 mei 1994
Achter de Molen	23 februari 1994
Hoge Neerstraat	25 augustus 1994
Brabantpark	29 maart 1996
1 ^e herziening Lage Banakkers/Achter de Molen	23 augustus 1994
Parklaan-Oost	21 juni 2002
1 ^e herziening Achter de Molen 2	29 juni 2004

Veel van bovenstaande plannen zijn zoals uit de tabel blijkt, ouder dan tien jaar. Daarnaast betreft het een verzameling aan bestemmingplannen en herzieningen. 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 voor al deze wijken.



Figuur 3: Straatnamenkaart

1.4 Opzet van de toelichting

In deze toelichting worden de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan 'Etten Zuid' 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 en de al bekende herontwikkelingen worden 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 'Etten Zuid'. 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

Op 1 juli 2008 is een fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (Wet ruimtelijke ordening, Wro) inwerking getreden. Een van de uitgangspunten van deze herziening 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 legekosten worden geheven. Tevens is de bestemmingsplanprocedure ingekort.

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.

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld conform de nieuwe Wro. Dit betekent dat de planverbeelding en de planregels volgens de Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008 vormgegeven zijn. De verplichting om per 1 juli 2008 een digitaal gecodeerd plan aan te leveren volgens IMRO 2008 is uitgesteld tot 1 januari 2010. Vooruitlopend hierop is onderhavig bestemmingsplan al gecodeerd.

2.2 Provinciaal beleid

Interimstructuurvisie Brabant

Het provinciale beleid voor de provincie Noord-Brabant is verwoord in de Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling. De Interimstructuurvisie bevat in hoofdzaak bestaand ruimtelijk beleid, zoals opgenomen in het Streekplan Noord-Brabant 2002. Verouderde teksten zijn geactualiseerd en er is rekening gehouden met besluitvorming die na de vaststelling van het Streekplan 2002 heeft plaatsgevonden. Nieuw is de Uitvoeringsagenda 2008-2009. Deze agenda sluit aan op de prioriteiten zoals die genoemd zijn in

het Bestuursakkoord 2007-2011 Vertrouwen in Brabant. De kern van de structuurvisie bestaat uit de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant en de beleidslijnen voor het provinciaal planologisch beleid.

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

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

De beoogde ontwikkelingen passen binnen de kaders van het provinciale beleid. Middels de herontwikkelingen wordt namelijk optimaal gebruik gemaakt van de mogelijkheden van de bestaande bebouwde ruimte binnen Etten-Leur. Door inbreiding binnen het bestaand stedelijk gebied wordt het provinciale beleid van concentratie van verstedelijking voortgezet. Daarnaast passen de beoogde ontwikkelingen qua schaal en maatvoering binnen het bestaande gebied.

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 StructuurvisiePlus 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.

Welstandsnota.

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

De welstandsnota zal binnen een niet al te lange termijn worden herzien. Dit heeft echter nog geen betrekking op onderhavig bestemmingsplan.

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.

Winkelcentrum Kerkwerf ligt enigszins decentraal in het verzorgingsgebied en heeft daarom in de toekomstige detailhandelsstructuur een functie als buurtwinkelcentrum. Het winkelaanbod heeft een verzorgingsfunctie voor de dagelijkse aankopen van inwoners van het zuidoosten van Etten-Leur. Gelet op de nabijheid van het boodschappenaanbod in het centrum is substantiële uitbreiding van het winkelaanbod niet gewenst. De belangrijkste trekker van het winkelcentrum is supermarkt C1000. De structuurvisie geeft aan dat schaalvergroting van de supermarkt mogelijk is. Inmiddels heeft deze schaalvergroting al plaatsgevonden en is de supermarkt C1000 al vergroot. Naast de supermarkt is er nog ruimte voor enkele aanvullende dagelijkse boodschappenwinkels. Uitbreiding van het aanbod van deze winkels op de huidige locatie aan de Kerkwerf lijkt niet haalbaar. Daarnaast is de parkeercapaciteit bij het winkelcentrum beperkt en is daarom nader onderzoek om de capaciteit uit te breiden gewenst.

Het horeca aanbod bij het winkelcentrum heeft in hoofdzaak een buurtverzorgende functie. Dit aanbod kan in de toekomst in de huidige omvang gehandhaafd blijven.

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 plannen wordt daarom de nulsituatie vastgelegd, zodat vanaf dat moment voor zover mogelijk handhavend opgetreden kan worden.

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 'Etten Zuid' past binnen dit streven. De beperkte herontwikkelingen (zie paragraaf 3.3.) binnen het plangebied passen in het beleid dat uitgaat van een zo optimaal mogelijk gebruik van het stedelijk gebied.



Figuur 4: Ruimtelijke hoofdstructuur

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.

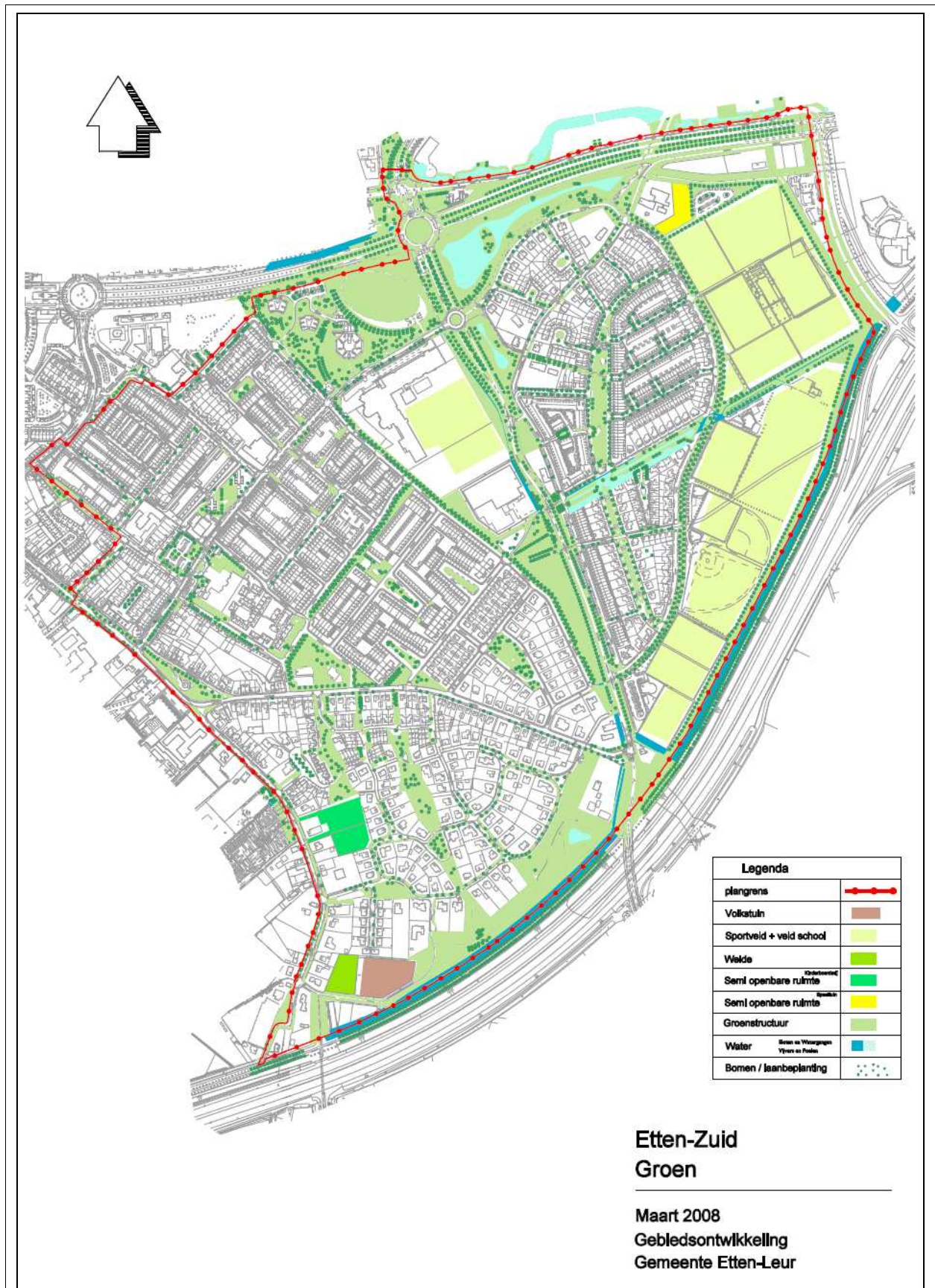
3.1 Bestaande ruimtelijke hoofdstructuur

Wijkopbouw

De begrenzing van het bestemmingsplan 'Etten Zuid' komt overeen met de grenzen van de wijken Banakkers (exclusief het Centrumplan) en Hoge Neerstraat.

Binnen de wijken Banakkers en de Hoge Neerstraat 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, en er komen met name veel rijwoningen voor. In het zuiden van het plangebied zijn veel vrijstaande nieuwere woningen gesitueerd. Deze omgeving heeft daarmee een ander karakter dan de rest van het plangebied. De ligging nabij het centrum heeft tot gevolg dat er in Etten Zuid ook enige detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en bedrijvigheid te vinden is. Deze functies zijn geconcentreerd rond de Kerkwerf. Centraal in de wijk ligt een grote scholengemeenschap. Tevens zijn in het noordoosten van het plangebied grootschalige sportvoorzieningen aanwezig. De voorzieningen van het centrum, waaronder het winkelcentrum, het stadskantoor en het NS-station liggen op een relatief korte afstand van het plangebied.

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



Figuur 5: Groenstructuur

Groenstructuur

Het plangebied kent, ondanks de ligging midden in de bebouwde kom van Etten-Leur, relatief veel openbaar groen. In de wijk zijn enkele concentraties van openbaar groen aanwezig. Zo liggen er langs de zuidelijke en de noordelijke rand van het plangebied groene stroken en ook centraal in de wijk is een groene zone gesitueerd. De groene gebieden bestaan uit grasvelden met enkele bosjes. Door het hoge aandeel grondgebonden woningen hebben veel woningen daarnaast een tuin als privégroen, waardoor de wijk op sommige plaatsen een nog groenere uitstraling heeft. De aankleding van de stratenstructuur, dat zich manifesteert in grasstroken eventueel in combinatie met bomen en/of struiken, draagt hier tevens aan bij. In het noordoosten van het plangebied is in de vorm van sportterreinen eveneens structureel groen aanwezig. Daarnaast is in de wijk nog een kinderboerderij en een grote speeltuin aanwezig. Water is er voornamelijk aanwezig in de vorm van een vijver ten noorden van het plangebied en in de vorm van sloten langs de Regatta en aangrenzend aan de snelweg. Verwezen wordt naar figuur 5 waarin de groenstructuur is weergegeven.

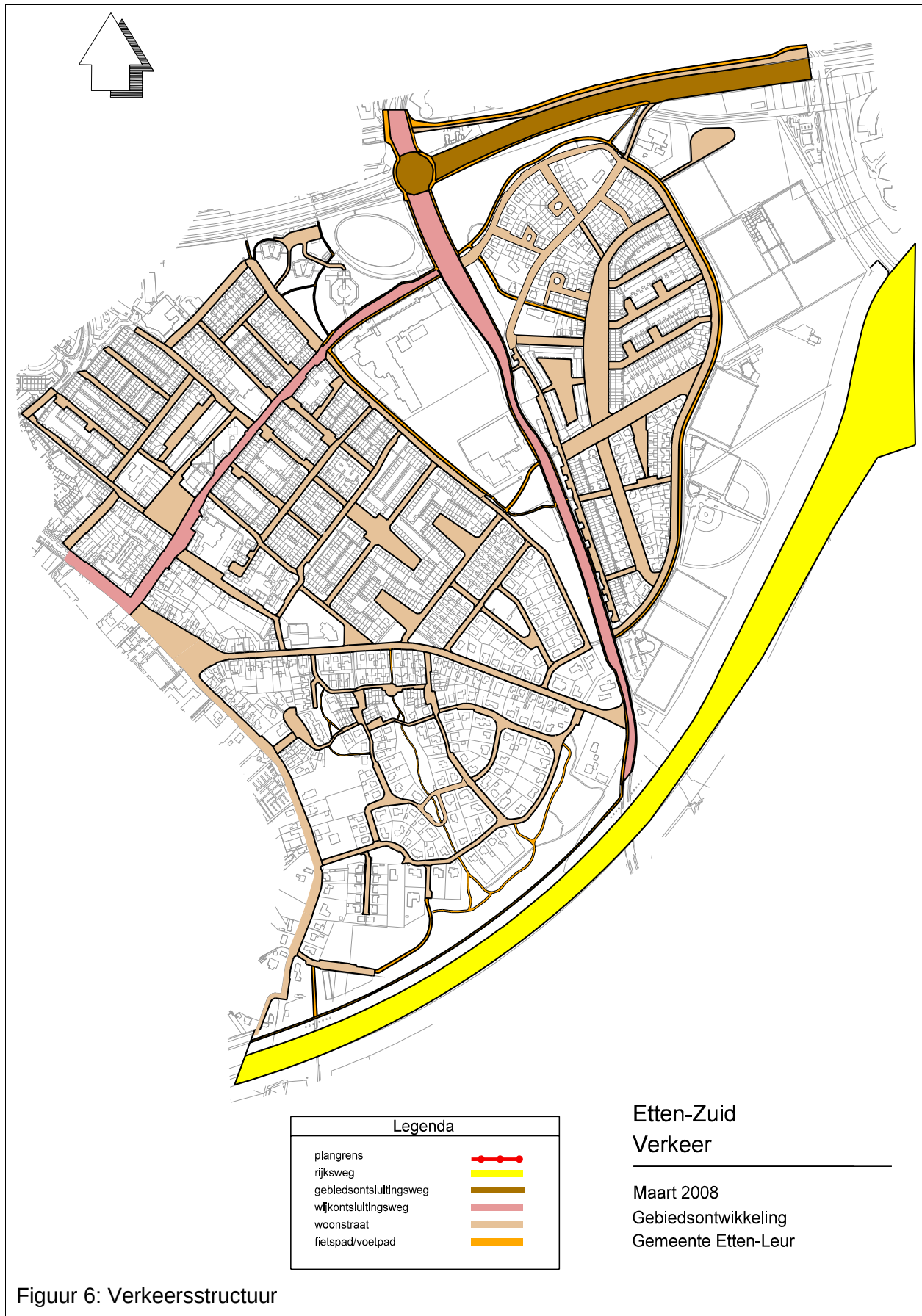
Verkeersstructuur

Etten Zuid wordt voor een belangrijk deel begrensd door grote verkeersstructuren, zoals de A58, de Oostpoort en de Bredaseweg. De wijk is op een centraal punt op de Parklaan aangesloten, te weten op de rotonde met de Couperuslaan en Schoonhout. De Couperuslaan is als een ruimtelijke drager tevens de scheiding tussen de buurt Banakkers en de buurt Hoge Neerstraat. De Couperuslaan dient verder als regionale verbinding in de richting van Rijsbergen.

De buurt Banakkers wordt aan de westzijde begrensd door de Bisschopsmolenstraat die via de Rode Poort ook een aansluiting heeft op de Parklaan. De buurt Banakkers is verder via de route Kerkwerf-Stijn Streuvelsstraat en in het zuiden via de route Achter de Molen aangesloten op de Couperuslaan. De rest van de wegen in de buurt Banakkers kan getypeerd worden als kleinschaligere buurt- en woonstraten, die geen directe verbinding kennen met de grote verkeersstructuren rond de wijk.

Om de buurt Hoge Neerstraat is gekozen voor een (doorgaande) verkeersstructuur (Olympiade en Vlaamse Schuur) die mede als scheiding c.q. toevoer dient naar de aangrenzende sportparken en die aan de noord- en zuidzijde is aangesloten op de Couperuslaan. Daarbinnen zijn kleinschaligere buurt- en woonstraten te vinden.

Op de Bredaseweg, de Couperuslaan, de Rode Poort, de Bisschopsmolenstraat, een gedeelte van de Kerkwerf geldt een maximum snelheid van 50 kilometer per uur. Op alle overige wegen geldt een maximum snelheid van 30 kilometer per uur. Naast autostraten zijn in de wijk tevens een aantal los van deze straten gelegen fietspaden aanwezig. Verder zijn er verspreid door de wijk parkeervoorzieningen en geclusterde auto-boxen gesitueerd. In figuur 6 is de verkeersfunctie van de wegen in het plangebied weergegeven.



3.2 Bestaand ruimtegebruik

In deze paragraaf wordt de bestaande ruimtelijke en functionele opbouw van het plangebied in beeld gebracht. De huidige situatie vormt de basis voor de planvorming. Het plangebied heeft hoofdzakelijk een woonfunctie. Op een aantal plaatsen in de wijk zijn openbare voorzieningen gevestigd. Het bestaande ruimtegebruik is weergegeven in figuur 7.

Wonen

Binnen het plangebied bestaat de woonbebouwing voor het grootste deel uit grondgebonden woningen. De meeste woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap. Aan de Egelantier zijn daarnaast geclusterd een drietal appartementencomplexen gelegen. In Etten Zuid komen, met uitzondering van de buurt Achter de Molen, veel aaneengesloten woningen voor. De buurt Achter de Molen bestaat uit vrijstaande woningen. Door de ruime kavels is hier een villa-achtige bebouwingstypologie ontstaan.

Speel- en groenvoorzieningen

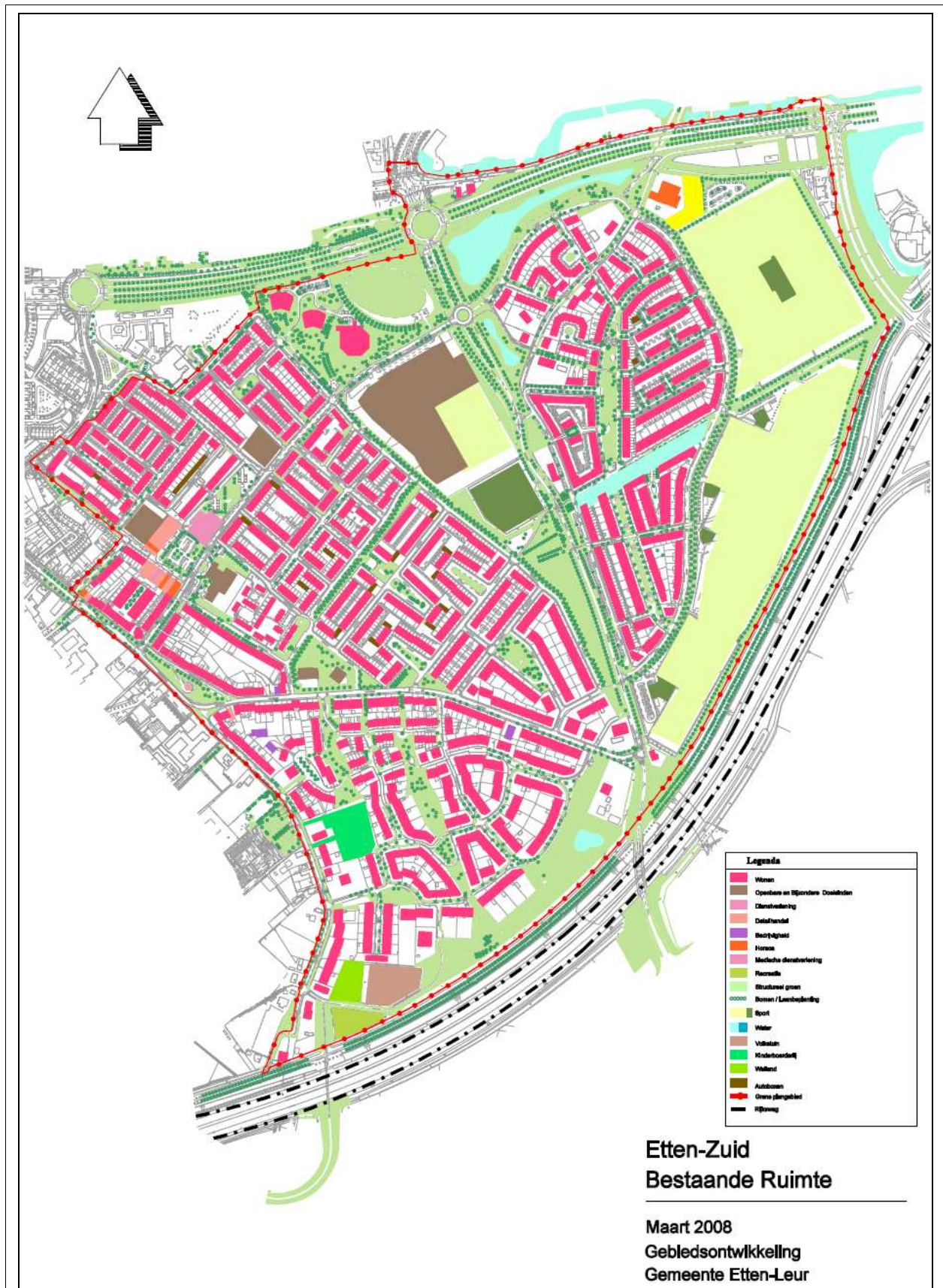
Structurele groenvoorzieningen zijn vooral te vinden in de randen van het plangebied en centraal in de wijk gelegen. Ten noorden van het plangebied binnen de groene rand ligt een skatebaan met skatevoorzieningen. Verder komt openbaar groen verspreid door de wijk voor langs straten en wegen. Daarnaast zijn binnen de wijk enkele speelvoorzieningen aanwezig, die ook als openbaar groen kunnen worden aangemerkt. De speeltuin naast het restaurant De Twee Gebroeders in de Hooghe Neer aan de Hoge Neerstraat en de kinderboerderij D'n Dries aan de Zundertseweg zijn als semi-openbaar aangemerkt. De sportterreinen ten noordoosten van het plangebied, het schoolterrein en de volkstuinten zijn als privéterreinen aangemerkt.

Detailhandel, Bedrijvigheid en Zakelijke en Persoonlijke Dienstverlening

In het plangebied is sprake van detailhandel, horeca en zakelijke en/of persoonlijke dienstverlening. Deze voorzieningen hebben zich vooral geconcentreerd rondom de Kerkwerf. In het wijkcentrum bevindt zich onder andere een supermarkt, bakker, een bloemenwinkel en een cafetaria met bijbehorende parkeerplaatsen. De bedrijvigheid in de wijk past binnen de milieucategorieën 1 en 2 en wordt daarmee niet als storend voor de woonfunctie beschouwd. Aan de oostzijde, net binnen de grens van het plangebied, is het benzinestation Esso Parklaan gevestigd. Er wordt hier LPG verkocht. Dit tankstation past niet binnen de milieucategorieën 1 en 2, maar wordt door de situering op de grens van het plangebied niet als storend ervaren. Uit onderzoek is gebleken dat er ook geen hinder is voor omliggende functies in verband met het feit dat de LPG in de avonden wordt (bij)gevoerd.

Bedrijvigheid aan huis

In het plangebied komt op diverse plaatsen een beroep of bedrijf aan huis voor. Het uitoefenen van een beroep aan huis is in de woonomgeving aanvaardbaar mits het karakter van deze beroepen kleinschalig blijft en de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft. Hiervoor zal in het bestemmingsplan een algemene regeling opgenomen worden. Daarnaast is in de bijlage een notitie opgenomen die dient ter verduidelijking van de mogelijkheden om aan huis een beroep/bedrijf te vestigen.



Figuur 7: Bestaand ruimtegebruik

Maatschappelijke en medische voorzieningen

Binnen het plangebied zijn maatschappelijke voorzieningen gevestigd. Het betreft onder andere de sportverenigingen ten noordoosten van het plangebied en overige sportaccommodaties in het plangebied, het scholencomplex Katholieke Scholengemeenschap Etten-Leur, de basisschool De Vier Heemskinderen, de peuterspeelzaal De Zonnehoek en de kerk aan de Kerkwerve. Naast deze maatschappelijke voorzieningen komt in de wijk ook nog een aantal medische voorzieningen voor. Dit betreft onder andere een huisartsenpraktijk, gezondheidsstichting De Markenlanden, een praktijk voor alternatieve geneeskunde en een praktijk voor psychotherapie.

3.3 Herontwikkelingen

In het plangebied zijn een drietal gebieden gelegen waar in de toekomst wellicht ontwikkelingen plaatsvinden. De herontwikkeling van de Kerkwerve en omgeving zal niet meegenomen worden in onderhavig bestemmingsplan, waardoor er in dit bestemmingsplan sprake is van een tweetal herontwikkelingslocaties. Deze twee herontwikkelingslocaties zijn in figuur 8 weergegeven.

Oude Baan/Bredaseweg

Het betreft hier de ontwikkeling van een kantorencomplex op het braakliggende terrein op locatie Oude Baan/Bredaseweg nabij het tankstation. De kantoren dienen stedenbouwkundig aangesloten te worden op de bestaande bebouwing langs de Parklaan. Deze ontwikkeling zal in het bestemmingsplan een zodanige juridische vertaling krijgen dat in samenspraak met belanghebbenden hieraan nader invulling gegeven kan worden. Hiervoor zijn de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld:

- het kantooroppervlak mag in totaal maximaal 8000 m² bedragen;
- er mogen maximaal 2 gebouwen worden opgericht;
- er moeten minimaal 200 parkeerplaatsen in een groene omgeving worden opgericht;
- het parkeerterrein mag tevens vanaf het bestaande parkeerterrein aan de zuidzijde van het perceel bereikbaar te zijn;
- de vormgeving en architectuur van de bebouwing moeten passen bij de verschijningsvorm van de bestaande kantoren in de directe omgeving;
- voldaan moet worden aan de vereisten inzake de bodemkwaliteit, archeologie, water, geluid, lucht, externe veiligheid en economische uitvoerbaarheid.

Inmiddels is voor dit project een projectbesluit genomen (9 februari 2010, gepubliceerd op 24 februari 2010), vooruitlopend op dit bestemmingsplan.

Binnenterrein achter Achter de Molen 9

Op dit terrein zijn nog oude bedrijfsgebouwen gevestigd. De eigenaar van het perceel wil graag garageboxen plaatsen op deze locatie. Deze ontwikkeling wordt als positief ervaren, omdat er een gedeelte van de bedrijfsgebouwen worden gesaneerd en omdat er meer parkeerplaatsen in dit gebied bij zullen komen. Deze ontwikkeling zal in het bestemmingsplan een passende juridische vertaling krijgen.

Kerkwerve e.o.

De Kerkwerve en omgeving is in de projectenbundel genoemd als een herontwikkelingslocatie. Het gebied omvat het buurtcentrum, de Heilig Hartkerk met de daarachter

gelegen seniorenwoningen en de school de Vier Heemskinderen. Omdat er op dit moment nog geen (concrete) plannen voor de invulling van dit gebied zijn, zal het bestemmingsplan Etten Zuid uitgaan van de bestaande situatie op en rond de Kerkwerve. Het wijkontwikkelingsplan gaat ook uit van een herontwikkeling voor de Kerkwerve e.o. Binnen de planperiode van dit bestemmingsplan zullen nadere studies uitgevoerd worden. Indien de Kerkwerve e.o. tot ontwikkeling zal komen, zal hiervoor een nieuw en apart bestemmingsplan worden opgesteld.

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 Etten Zuid.

4.1 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.

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

Op basis van het verwachtingsmodel is een beleidsadvieskaart samengesteld. Op deze kaart is te zien dat Etten Zuid deels gelegen is binnen een gebied waarvan de archeologische klasse als minder belangrijke archeologische zone is ingeschaald en deels binnen een gebied waarvan de archeologische klasse als belangrijk is ingeschaald. Voor de minder belangrijke archeologische zones geldt dat er geen restricties vereist zijn ten aanzien van de planvorming of planuitvoering. Voor gebieden met een hoge archeologische waarde wordt geadviseerd archeologisch toezicht uit te voeren tijdens de planuitvoering bij bodemingrepen dieper dan het esdek. Daarnaast liggen de woningen langs de Neerstraat en het Moleneind binnen een historische bewoningslocatie aangemerkt als zeer belangrijke archeologische zone. In deze gebieden geldt dat indien behoud niet mogelijk is, inventariserend of aanvullend archeologisch onderzoek verplicht is. Via de planregels in het bestemmingsplan wordt dit laatste geregeld.

De herontwikkelingslocatie ter plaatse van het binnenterrein achter Achter de Molen 9 ligt binnen een minder belangrijke archeologische zone. Er geldt voor deze locaties geen restricties, derhalve is aanvullend archeologisch onderzoek bij herontwikkeling niet nodig. Het bestemmingsplan 'Etten Zuid' voorziet niet in andere herontwikkelingen. Derhalve is voor deze actualisering geen archeologisch onderzoek nodig.

Binnen het plangebied liggen tevens monumentale en/of karakteristieke gebouwen. De gebouwen die zijn aangewezen als gemeentelijk of rijksmonument zijn beschermd via de monumentenwetgeving. Het enige rijksmonument binnen het plangebied is de bisschopsmolen aan de Bisschopsmolenstraat. Deze rode baksteen korenmolen met stelling op lage belt uit 1744 is in 1962 geheel gerestaureerd. Momenteel wordt de molen gebruikt als werkplaats annex winkel. Daarnaast is de vrijstaande woning aan de weg Achter de Molen aangewezen als gemeentelijk monument.

4.2 Bodemverontreiniging

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig 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.

De gemeente Etten-Leur heeft de bodemkwaliteit van het stedelijk gebied in kaart gebracht. Binnen het plangebied is slechts één verdachte locatie met eventuele bodemverontreiniging bekend. Met betrekking tot deze locatie, ter plaatse van Bisschopsmolenstraat 225-227, zal ter zijner tijd een bodemonderzoek uitgevoerd dienen te worden. Tevens is niet uitgesloten dat achter de bebouwing langs de Bisschopsmolenstraat de bovengrond plaatselijk is verontreinigd met zware metalen en PAK. Het is namelijk niet ongewoon dat de bovengrond in oudere woongebieden, met name achter de woningen, in enige mate is verontreinigd met zware metalen en/of PAK. De Bisschopsmolenstraat is dan ook gelegen in de zogeheten kwaliteitszone 1.

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

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.

Ten behoeve van het afvoeren van water in het plangebied is thans een gemengd rioleringsstelsel aanwezig. In nagenoeg het hele plangebied wordt het regenwater opgevangen in de bodem of afgevoerd via de riolering. De riolering langs de Bisschopmolenstraat en in het aangrenzende gedeelte van Achter de Molen is daarnaast onlangs vervangen. Betreffende de voorgestane ontwikkeling in het plangebied zullen de principes van duurzaam stedelijk waterbeheer binnen de mogelijkheden worden toegepast.

Het beheer en onderhoud van de aanwezige leggerwatergangen en de oevers binnen het plangebied berusten bij het waterschap. De Keur van het Waterschap is dan van toepassing.

4.4 Flora en fauna

Vogelrichtlijn

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

Habitatrichtlijn/Flora- en Faunawet

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

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

Dit bestemmingsplan betreft een actualisering in bestaand stedelijk gebied. In dit plangebied worden slechts zeer beperkte herontwikkelingen voorgestaan. Etten Zuid betreft

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

4.5 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 Etten Zuid ligt de bestaande situatie, en daarmee de afstand tussen de bedrijvigheid en de gevoelige bestemmingen, vast.

In het algemeen levert de aanwezige bedrijvigheid ten hoogste een milieucategorie 2 op. De milieucategorie komt tot stand door afstandsnormen met betrekking tot de aspecten geur, stof geluid en gevaar. Voor categorie 1 bedraagt de grootste afstand 0 tot 10 meter. Voor milieucategorie 2 bedraagt de grootste afstand 30 meter. Dit betekent dat er geen ernstige milieuhinder te verwachten is van deze functies. Voor het tankstation Oostpoort geldt een milieucategorie 3.1. Deze milieucategorie wordt vooral bepaald door het aspect gevaar. Alleen de herontwikkeling is nabij het tankstation gelegen. Op basis van onderzoek is gebleken dat de risico's beperkt zijn.

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 zijn nu nog de Bredaseweg, de Oude Baan, de Couperuslaan, de Rode Poort, de Bisschopmolenstraat en een gedeelte van de Kerkwerf en een gedeelte van de Stijn Streuvelslaan waarop een maximale snelheid van 50 kilometer per uur geldt. Voor deze gezoneerde wegen geldt 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.

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

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 extra verkeersstroom achterwege gelaten.

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).

Etten Zuid grenst aan de Rijksweg A58. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen, waaronder overwegend brandbare LPG gassen, vervoerd. Uitgegaan kan worden van een afwegingszone van 200 meter aan weerszijden van de weg, waarbinnen externe veiligheid bij nieuwe ontwikkelingen nader moet worden bezien. Het bestemmingsplan Etten Zuid voorziet in de ontwikkeling van een kleinschalig kantorencomplex aan de Oude Baan/Bredaseweg. Deze locatie ligt op meer dan 200 meter afstand van de rijksweg. Daarnaast dient enkel voor de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten een onderzoek ten aanzien van externe veiligheid te worden uitgevoerd. Externe veiligheid ten aanzien van de rijksweg hoeft derhalve niet in beeld te worden gebracht.

Op de rand van het plangebied, aan de Oostpoort 10, is een Esso tankstation met LPG vulpunt gevestigd. Het tankstation is aangemerkt als BEVI-inrichting. De contour van het PR van het LPG vulpunt is vastgesteld op 45 meter. In het kader van de procedure voor het projectbesluit is het GR verantwoord.

Externe veiligheid vormt voor dit conserverende bestemmingsplan geen belemmeringen.

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 Bebouwingsregels een vertaling zal krijgen. Dit betekent dat per perceel inzicht gaat ontstaan in de bebouwingsmogelijkheden van de woning inclusief de voor- en achtertuin. De bebouwingsmogelijkheden zijn daarbij afgestemd op de huidige reële woonwensen. Daarnaast zullen de overige functies in het plangebied positief bestemd worden. Uiteraard zullen ook de eerder genoemde herontwikkelingen een juridische vertaling krijgen in het bestemmingsplan.

Een en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een gedetailleerde planverbeeldingen 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 'Etten Zuid' bestaat uit drie 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.

2 BESTEMMINGSREGELS

Bedrijf (artikel 3)

De bestemming 'Bedrijf' heeft betrekking op de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of naar aard en invloed gelijk aan deze bedrijven te stellen niet op de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomende bedrijven. Daarnaast zijn er voor specifieke bedrijven functieaanduidingen opgenomen, zodat ter plaatse geen andere bedrijven kunnen vestigen na beëindiging van het huidige bedrijf. Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel gerekend.

Er is gekozen voor een op de planverbeelding ingetekend bouwvlak al dan niet met een bebouwingspercentage. Op de planverbeelding is de goot- en bouwhoogte en op sommige bedrijfspercelen ook een bebouwingspercentage voor gebouwen opgenomen. Een aantal bedrijfspercelen hebben een specifieke functieaanduiding gekregen.

Dienstverlening-Zakelijk (artikel 4)

Deze bestemming geldt voor de gronden ter plaatse van de Oude Baan/Bredaseweg. Uitgangspunt voor de planregels zijn de bouwregels die gelden voor de kantoren aan de overzijde.

Er is gekozen voor op de planverbeelding ingetekende bouwvlakken. De bouwhoogte is op de planverbeelding aangegeven. Buiten het bouwvlak zijn slechts alleen fietsenstallingen toegestaan.

Gemengd-1 (artikel 5)

Het gebied aan de Kerkwerf is bestemd als 'Gemengd-1'. Deze bestemming heeft betrekking op detailhandel en horecabedrijven in de categorie 1 en 2 in de Staat van Horeca-activiteiten, alsmede voor persoonlijke, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening met daarbij behorende voorzieningen. Uitgezonderd zijn belwinkels en internetcafés en grootschalige detailhandel. Vanaf de tweede bouwlaag zijn bovenwoningen toegestaan.

Er is gekozen voor een op de planverbeelding ingetekend bouwvlak. Op de planverbeelding is de goot- en bouwhoogte van gebouwen opgenomen. De bouwregels bieden de ruimte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen op de gronden aan de achterzijde van het hoofdgebouw.

Gemengd-2 (artikel 6)

Een gedeelte van de Bisschopsmolenstraat is ook nog in dit bestemmingsplan opgenomen. Een tweetal panden aan deze straat hebben deze bestemming gekregen om een bepaalde mate van flexibiliteit te geven aan functies. Een pand kent een functieaanduiding 'horeca'.

Er is gekozen voor een op de plankaart ingetekend bouwvlak. Omdat deze panden verder in een lijn van woonbebouwing liggen, is ervoor gekozen om de bouwmogelijkheden in de planregels zoveel mogelijk aan te sluiten bij de naastliggende bestemmingen.

Groen (artikel 7)

In het plangebied voorkomend structureel groen en overige belangrijke groene elementen zijn bestemd voor 'Groen'. Voor de in het plangebied voorkomende speeltuinen en volkstuinten zijn specifieke functieaanduidingen opgenomen. Ook is ter hoogte van de locatie Oude Baan/Bredaseweg de functieaanduiding 'weg' opgenomen. Daar mag, binnen deze bestemming een toegangsweg naar de kantoorgebouwen worden gerealiseerd. Het Brabantpark heeft de functieaanduiding 'evenemententerrein' gekregen.

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

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

Horeca (artikel 8)

Dit artikel heeft betrekking op het perceel Hoge Neerstraat 1.

Ook hier is gekozen voor een op de planverbeelding ingetekend bouwvlak. Wel geldt er een bebouwingspercentage. De goothoogte en bouwhoogte van gebouwen zijn nader bepaald in de planregels. Hierbij wordt verwezen naar de bestaande bebouwing. De bouwregels bieden de ruimte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij het hoofdbouw. Ook een bedrijfswoning is toegestaan.

Maatschappelijk (artikel 9)

De sociaal-medische en (para)medische, educatieve, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke functies binnen het plangebied zijn bestemd tot 'Maatschappelijk'. Uitgezonderd zijn detailhandelsbedrijven en horecabedrijven. Ter plaatse van de scouting is een specifieke functieaanduiding opgenomen. Bij de kerk aan de Kerkwerf is een woning gelegen. Deze woning heeft eveneens een functieaanduiding gekregen. Naast de hiervoor genoemde functies zijn tevens bij de bestemming behorende voorzieningen toegestaan.

Er is wederom gekozen voor een op de planverbeelding ingetekend bouwvlak al dan niet met een bebouwingspercentage. Op de planverbeelding is de goot- en bouwhoogte van gebouwen opgenomen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maximale hoogteregels weergegeven.

Maatschappelijk-Molen (artikel 10)

Om de instandhouding van de molen uitdrukkelijk te reguleren is gekozen voor een aparte hoofdbestemming voor de molen aan de Bisschopsmolenstraat. Er gelden aparte gebruiksgeregels voor het nevengebruik.

Sport (artikel 11)

Binnen deze bestemming zijn regels opgenomen met betrekking tot de Racketsport en de sportvelden Hoge Neer die gelegen zijn binnen het plangebied inclusief de bij de bestemming behorende voorzieningen. Strijdig met de bestemming is onder ander het

plaatsen of geplaatst houden van onderkomens en de uitoefening van horeca of een maatschappelijke functie.

Er is wederom gekozen voor een op de planverbeelding ingetekend bouwvlak. Aangegeven is dat het bebouwde oppervlakte binnen het bouwvlak ter plaatse van de voetbalvelden maximaal 6200 m² mag bedragen. Op de planverbeelding is de goot- en bouwhoogte van gebouwen opgenomen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maximale hoogteregels weergegeven.

Het plan biedt de mogelijkheid om door middel van ontheffingen op flexibele ontwikkelingen in te spelen. Regels zijn opgenomen om de vestiging van een kinderdagverblijf en/of een buitenschoolse opvang onder voorwaarden toe te staan. Tevens zijn er regels opgenomen om ondergeschikte horeca middels een ontheffingsbevoegdheid onder voorwaarden toe te staan.

Tuin (artikel 12)

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

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

Verkeer (artikel 13)

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

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

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

Verkeer - Verblijf (artikel 14)

De overige wegen, verblijfsgebieden en bijbehorende voorzieningen in het plangebied hebben de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn gebouwen, bijvoorbeeld transformatorhuisjes, alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. Binnen het plangebied zijn enkele zelfstandige garageboxen gesitueerd die voornamelijk gebruikt worden voor de stalling van voertuigen en de berging van huishoudelijke zaken. Deze garageboxen zijn voorzien van een toegesneden functieaanduiding.

De bouwregels voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 30 m² bedragen. Specifieke bouwregels voor straatmeubilair worden in deze bestemmingen niet gegeven. Dergelijke bouwwerken, zoals verkeersborden, wegbewijzingborden, verkeerslichten, verkeerssignaleringsystemen enabri's worden aan-

gemarkt als vergunningvrije bouwwerken. Voor de overige bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn specifieke maximale hoogten opgenomen.

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

Water (artikel 15)

Primaire watergangen, waterpartijen en overige watergerelateerde elementen en voorzieningen zijn bestemd tot 'Water'. Binnen de bestemming mogen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht met een maximaal bouwhoogte van 2 meter.

Wonen - Aaneengesloten (artikel 16)

Het overgrote deel van de gronden is bestemd tot woondoeleinden inclusief de bijbehorende voorzieningen. Onderscheiden worden de woontypen vrijstaand, twee aaneen, aaneengesloten, patio en gestapeld. Binnen deze bestemmingen zijn hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Uitgesloten binnen de bestemmingen is het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen als zelfstandige woning.

Voor de in het plangebied opgenomen rijwoningen 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.

Het plan biedt de mogelijkheid om door middel van ontheffingen 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 Etten Zuid 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 (artikel 17)

Voor de in het plangebied opgenomen gestapelde woningen, zoals flatgebouwen of appartementencomplexen, is de bestemming 'Wonen - Gestapeld' opgenomen. Ter plaatse van de onderdoorgang welke de verbinding vormt tussen de Bisschopmolenstraat en het Jozefhof is een specifieke aanduiding opgenomen ten behoeve van het behoud van deze onderdoorgang.

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.

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. Een aantal woningen en/of bij woningen behorende aan- en uitbouwen of bijgebouwen is gedeeltelijk in gebruik genomen voor activiteiten die niet direct als woondoeleinden kunnen worden aangemerkt, de zogenaamde aan-huis-gebonden-beroepen. Dit gebruik zal 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 (artikel 18)

Voor de in het plangebied opgenomen patiowoningen is de bestemming 'Wonen - Patio' opgenomen. De patio's bij deze woningen dienen een minimale oppervlakte van 50 m² te hebben.

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. Zoals vermeld dient de patio bij de woning een minimale oppervlakte van 50 m² te hebben. De tweede bouwlaag van de woning bedraagt daarbij 60% van de oppervlakte van de eerste bouwlaag. 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.

Voor de bestemming is wederom 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 de bijlage bij deze toelichting is uiteengezet welke beroepen/bedrijven passend zijn in een woonomgeving, om onduidelijkheden zoveel mogelijk te voorkomen.

Wonen - Twee aaneen (artikel 19)

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

Wederom is gekozen 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 en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 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.

Het plan biedt de mogelijkheid om door middel van ontheffingen 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. Tevens is ook in deze bestemming 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.

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

Wonen - Vrijstaand (artikel 20)

Voor de in het plangebied opgenomen vrijstaande woningen is de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' opgenomen. Voor de karakteristieke woning aan de weg Achter de Molen is een specifieke aanduiding opgenomen ten behoeve van het behoud van de aan deze woning gekoppelde waarden.

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 en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 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.

Wederom is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor de realisering van een praktijkruimte voor een aan-huis-gebonden-beroep in een aan- en uitbouw of bijgebouw. Tevens is ook in deze bestemming 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.

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

Waarde - Archeologie (artikel 21)

De als 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

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

3 ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelregel (artikel 22)

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

Algemene gebruiksregel (artikel 23)

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

Algemene bouwregels (artikel 24)

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

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

Algemene aanduidingsregels (artikel 25)

In dit artikel zijn regels opgenomen omtrent de geluidzone van de wegen, de veiligheidszone LPG van het tankstation en de vrijwaringzone behorende bij de molen gelegen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Specifiek onderzoek binnen deze gebieden dient voorafgaand aan ontwikkelingen aan te tonen dat de betreffende waarden niet worden aangetast en/of door de beoogde ontwikkeling de wettelijk bepaalde grenswaarden niet worden overschreden.

Voor het bouwen binnen de molenbiotoop is een ontheffing opgenomen waardoor er onder voorwaarden toch gebouwd mag worden. Aangegeven is dat hogere bebouwing is toegestaan mits daardoor de windvang, het functioneren en de zichtbaarheid van de molen niet in onevenredige mate wordt aangetast.

Ook de geluidszone van de rijksweg is opgenomen op de planverbeelding. Hiervoor zijn ook regels opgenomen.

Algemene ontheffingsregels (artikel 26)

In dit artikel zijn enkele algemene ontheffingen opgenomen. Deze ontheffingen betreffen het onder voorwaarden aanpassen van wegen, het overschrijden van bebouwings-

grenzen en het oprichten van antenne installaties tot een bepaalde hoogte, alsmede het gering afwijken van maatvoeringen.

Algemene wijzigingsregels (artikel 27)

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

In dit artikel zijn daarnaast twee specifieke wijzigingsgebieden opgenomen. Één wijzigingsbevoegdheid voor de locatie Achter de Molen 86, waar de mogelijkheid wordt geboden om nog maximaal twee wooneenheden te bouwen op dit perceel en één wijzigingsbevoegdheid aan de Zundertseweg/Stelling waar nog een perceel gelegen waar op basis van het bestemmingsplan "Achter de Molen" nog een bouwmogelijkheid voor één vrijstaande woning opgenomen. Beide bouwrechten waren opgenomen in de oude bestemmingsplannen en worden middels een wijzigingsbevoegdheid in dit bestemmingsplan gerespecteerd.

Algemene procedureregels (artikel 28)

In dit artikel is de algemene procedureregule opgenomen die van toepassing is bij het verlenen van ontheffing of bij het toepassen van de wijzigingsregels. In de artikelen waarin deze flexibiliteitsregels zijn opgenomen wordt verwezen naar dit artikel.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsrecht (artikel 29)

In lid 1 zijn de overgangsregels ten aanzien van het bouwen opgenomen. Bouwwerken die, op het moment dat het plan inwerking is getreden, bestaan of (kunnen) worden gebouwd met inachtneming van de Woningwet en die afwijken van het bestemmingsplan mogen gedeeltelijk worden veranderd of vernieuwd mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Is het bouwwerk verloren gegaan naar aanleiding van een calamiteit dan mag het bouwwerk volledig worden vernieuwd of veranderd mits de bouwaanvraag daarvoor binnen 2 jaar na de calamiteit wordt ingediend. Het voorgaande geldt niet voor bouwwerken die zonder bouwvergunning zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan en voor illegaal gebruik van bouwwerken. Lid 2 betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het moment dat dit plan inwerking is getreden. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

Slotregel (artikel 30)

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Etten Zuid'.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan regelt vooral de bestaande situatie en is grotendeels conserverend van aard. De economische uitvoerbaarheid van herontwikkelingsplan Achter de Molen 9 is anderszins verzekerd.

De economische haalbaarheid is verder van belang voor de herontwikkelingsopgaven die middels een wijzigingsprocedure in het plan zijn opgenomen. In het kader van de wijzigingsprocedures zullen de desbetreffende eigenaren de economische uitvoerbaarheid moeten aantonen.

7 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

7.1 Maatschappelijke toetsing

Beleidsnotitie

De gemeente betreft de bevolking, middels inspraak, bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het bestemmingsplan voor Etten Zuid is voorafgegaan door een bijbehorende beleidsnotitie. De ontwerpbeleidsnotitie 'Etten Zuid' heeft gedurende de periode 11 september 2009 tot en met 22 oktober 2008 reeds voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om een mondelinge of schriftelijke zienswijze in te dienen. Tijdens de inspraakprocedure betreffende de ontwerpbeleidsnotitie zijn er geen reacties ingediend.

7.2 Overleg

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Etten Zuid' is overleg gepleegd met de volgende overheidsinstanties:

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

Provincie Noord-Brabant, planteamoverleg 11 september 2008 en brief van 18 december 2009

De provincie heeft aangegeven dat binnen het plangebied geen provinciale belangen aanwezig zijn. Dit met uitzondering van de locatie Oude Baan. Echter de provincie heeft met betrekking tot deze ontwikkeling, in het kader van het projectbesluit al een vooroverlegreactie gegeven.

Conclusie: deze vooroverlegreactie is geen aanleiding om het voorontwerp aan te passen.

Afdeling Planvorming en Advies, Rijkswaterstaat Noord-Brabant (ingekomen d.d. 14 december 2009)

Het voorontwerp vormt geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Waterschap Brabantse Delta (ingekomen d.d. 28 december 2009)

Het beheer en onderhoud van de aanwezige leggerwatergangen en de oevers binnen het plangebied berusten bij het waterschap. De Keur van het Waterschap is dan van toepassing. Graag opnemen in de toelichting.

Bij de Oude Baan ligt een leggerwaterloop, waarbij een obstakelvrije onderhoudsstrook van 4 en 5 m bebouwingsvrij aangehouden moet worden.

Conclusie: de toelichting zal worden aangepast. Ten aanzien van het bouwen op de locatie Oude Baan wordt bij het toekennen van bouwvlakken rekening gehouden met een onderhoudsstrook.

Gasunie (ingekomen d.d. 15 december 2009)

Binnen het plangebied liggen geen gastransportleidingen.

VROM-Inspectie (ingekomen 12 januari 2010)

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

7.3 Inspraak

Gedurende de inspraaktermijn zijn inspraakreacties ingediend. Verwezen wordt naar het inspraakverslag zoals opgenomen in de bijlage.

7.4 Zienswijze

Binnen de inzagetermijn is een zienswijze ingediend. Verwezen wordt naar de notitie van zienswijzen zoals opgenomen in de bijlage.

8 OVERZICHT VAN WIJZIGINGEN

8.1 Wijzigingen naar aanleiding van het voorontwerp:

Toelichting

Ambtshalve aanpassingen

- verwerking van de beleidsregel 'aan huis gebonden beroepen en bedrijven'
- aanpassing hoofdstuk 5 naar aanleiding van allerlei wijzigingen in de planregels

Aanpassingen naar aanleiding van inspraak

- Hoofdstuk 3.2

Tekstuele aanpassing naar aanleiding van een inspraakreactie. De speeltuin behoort niet tot het restaurant van de Gebroeders van de Hoge Neer.

- aanpassing figuur 6

Naar aanleiding van een inspraakreactie is dit figuur aangepast.

- aanpassing hoofdstuk 5.2.2.

Dit naar aanleiding van enkele aanpassingen in de planregels en naar aanleiding van een inspraakreactie betreffende de omschrijving bij de bestemming 'Tuin'.

Daarnaast zijn naar aanleiding van inspraakreacties nog enkele kleine tekstuele wijzigingen doorgevoerd.

Planregels

Ambtshalve aanpassingen

Naast tekstuele verbeteringen zijn de volgende inhoudelijke aanpassingen gemaakt:

- Artikel 1, begrippen:

Er zijn enkele begrippen toegevoegd: geluidsbelasting vanwege het wegverkeer, geluidgevoelig object, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, detailhandel in volumineuze goederen en volumineuze goederen. Er zijn enkele begrippen gewijzigd: bestemmingsplan, aan-huis-gebonden-beroep, bouwmarkt, evenement, peil, tuincentrum. En er is één begrip verwijderd: bedrijfsvloeroppervlakte.

- Artikel 2, wijze van meten:

De volgende wijze van meten is gewijzigd: de gebruiksvloeroppervlak, geldt niet alleen voor woondoeleinden, maar voor alle bestemmingen. En de volgende wijze van meten zijn toegevoegd: de gebruiksvloeroppervlak, de verkoopvloeroppervlak, de bedrijfsvloeroppervlak, peil.

- Artikel 3, Bedrijf

Op de planverbeelding staat de functieaanduiding 'garage'. Deze was per abuis niet in de planregel opgenomen. Deze omissie is nu hersteld. Daarnaast is de uitzondering

voor opslag van gevaarlijke stoffen gemaakt ter hoogte van de functieaanduiding 'opslag'. Dit in het kader van (externe) veiligheid.

- Schrappen artikel 4, Detailhandel, ten behoeve van Bisschopsmolenstraat 191 en 193

De bestemming 'Horeca-1' en 'Detailhandel' zijn gewijzigd naar de bestemming 'Gemengd-2'. De reden van de wijziging is dat het huidige bestemmingsplan ruimere gebruiksmogelijkheden biedt. Deze worden alsnog in het ontwerp gerespecteerd. Daardoor zijn de bestemmingen 'Detailhandel' en 'Horeca-1' komen te vervallen.

- Artikel 5, Gemengd, wordt bestemming 'Gemengd-1' (artikel 5)

In het bestemmingsplan was ter hoogte van de Kerkwerf de bestemming 'Gemengd' opgenomen. Door toevoeging van een nieuwe bestemming 'Gemengd' krijgt deze bestemming de naam 'Gemengd-1'. De bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen deze bestemming zijn ten opzichte van het voorontwerp niet veranderd.

- Artikel 6, Groen

Binnen de bestemming groen is ter hoogte van de kantoorlocatie Oude Baan de functieaanduiding 'weg' aangebracht, voor de toegangsweg naar het parkeerterrein van de nieuwe kantoren.

- Artikel 8, Horeca-2, wordt bestemming 'Horeca'

Dit in verband met het komen te vervallen van 'Horeca-1'. Daarnaast zijn de bouw mogelijkheden binnen deze bestemming aangepast. De huidige bouw mogelijkheden zijn gerespecteerd. Het bouwvlak is aangepast en er is een bebouwingspercentage opgelegd. Er is geen onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen en bijgebouwen. Alle gebouwen dienen binnen het bouwvlak, met inachtneming van het bebouwingspercentage te worden opgericht. Dit conform het huidige bestemmingsplan.

- Artikel 9, Kantoor verwijderd, wordt bestemming 'Dienstverlening-Zakelijk' (artikel 4)

Naar aanleiding van het genomen projectbesluit voor de locatie Oude Baan is deze planregel wat aangepast. De vastgestelde kaders zijn daarin vertaald. Op deze locatie zijn twee bouwvlakken opgenomen.

- Artikel 10 Maatschappelijk (artikel 9)

Bijgebouwen, aan- en uitbouwen mogen niet tot op de perceelsgrens gebouwd worden, maar dienen 3,00 m uit de perceelsgrenzen opgericht te worden.

- Artikel Wonen-Aaneengesloten, Wonen-Vrijstaand, Wonen-Patio, Wonen-Twee aaneen, Wonen-Gestapeld:

Alle artikelen zijn aangepast naar aanleiding van de beleidsregel 'aan huis gebonden beroepen en bedrijven' zoals die ook is opgenomen in de toelichting.

- Artikel 18 Wonen-Gestapeld (artikel 17)

De bouwhoogte van vluchtrappen is gerelateerd aan de bouwhoogte voor gestapelde woningen. Verwijzing naar de aanduiding was onduidelijk.

- Artikel 20 Wonen-Twee aaneen en artikel 21 Wonen-Vrijstaand (artikel 19 en 20)

De bestaande afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen werden in deze artikelen zelf gerespecteerd. Er is echter nu een algemene regel opgenomen die bestaande afstanden en dergelijke respecteert (zie artikel 22).

- Artikel 21 Wonen-Vrijstaand (artikel 20)

In de wijk Hoge Neer zijn de oude boerderijlocaties in het oude bestemmingsplan bestemd als Maatschappelijke doeleinden. Dit is per abuis niet overgenomen in het voorontwerp. Dit recht is erkend door een functieaanduiding 'maatschappelijk' toe te kennen.

- Artikel 24 Algemene bouwregels (artikel 23)

Bestaande met bouwvergunning gebouwde afwijkingen van afstanden en andere maten die worden gerespecteerd en niet onder het overgangsrecht geplaatst.

- Artikel 25 Algemene gebruiksregels

Geschrappt. Staat in de Wet ruimtelijke ordening zelf omschreven. Omdat in de Wro een algemene gebruiksregel is opgenomen, is het overnemen van deze gebruiksregel in het bestemmingsplan niet noodzakelijk. Indien de Wro mogelijk binnen een termijn van 10 jaar zal wijzigen (of hernummerd zal worden), ontstaan er zo geen verkeerde wijzigingen naar wetten

- Artikel 26, Algemene aanduidingsregels (artikel 24)

De veiligheidszone-lpg is aangepast. De contour op de planverbeelding is de contour waarbinnen geen (beperkt) kwetsbare objecten gebouwd mogen worden. Daarnaast is de geluidzone-weg toegevoegd.

- Artikel 27, Algemene ontheffingsregels (artikel 25)

Verbeteringen in aangebracht.

- Artikel 28 Algemene wijzigingsregels (artikel 26)

Verbeterde uitleg van de algemene wijzigingsregels.

- toevoeging goot- en bouwhoogte en grotere afstand tot zijdelingse perceelsgrens bij wijzigingsbevoegdheid wro-zone – wijzigingsgebied 1:

Per abuis was in het voorontwerp geen goot- en bouwhoogte opgenomen, zodat de hoogte niet gemaximaliseerd is. Ook is, naar aanleiding van het bezien van de bouwvlakken van de vrijstaande woningen in plan Achter de Molen gekozen voor een iets grotere afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen, vanwege een betere plaatsing van het hoofdgebouw.

- vervallen wro-zone – wijzigingsgebied 2, ten behoeve van kantoren Oude Baan (artikel 28)

Omdat het projectbesluit Oude Baan inmiddels is vastgesteld, is deze wijzigingsbevoegdheid geschrapt. De bouw van kantoren (met bijbehorende voorzieningen) is nu rechtstreeks opgenomen in het bestemmingsplan.

Aanpassingen naar aanleiding van inspraak

- bestemming 'Bedrijf' (artikel 3) is aangepast

Zoals tijdens gesprekken met initiatiefnemer van plan Achter de Molen 9 is gemeld, zal er ook een vorm van opslag plaatsvinden. Dit wordt ook correct bestemd. Daarnaast worden ook categorie 1 en 2 bedrijven mogelijk gemaakt.

Daarnaast zijn er planregels opgenomen voor een bedrijfswoning. Dit naar aanleiding van de inspraakreactie Achter de Molen 86.

- bestemming 'Sport' (artikel 12) is aangepast (sportpark Hoge Neer en Racket-sport Couperuslaan 18)

Ten behoeve van het beoogde bouwplan aan de Couperuslaan 18 is het bouwvlak vergroot en is de realisering van 50 parkeerplaatsen gewaarborgd. Daarnaast is naar aanleiding van een inspraakreactie de bevoegdheid voor het college opgenomen om nadere eisen te stellen aan de situering en oppervlakte van gebouwen op het sportpark Hoge Neer. Tot slot is de bouwhoogte van tribunes en ballenvangers aangepast aan de bouwhoogte van het huidige bestemmingsplan, dus naar 12,00 meter;

- bestemming 'Verkeer-Verblijf' (artikel 14) is aangevuld

In artikel 14 is een gebruiksverbod opgenomen voor het gebruik van garageboxen voor enige vorm van handel of bedrijf. De garageboxen zijn bedoeld voor stallingsruimte van (motor)voertuigen of huishoudelijke berging of schuur.

- In de algemene ontheffingsregel (nu artikel 25) is de ontheffingsmogelijkheid voor masten aangepast.

Deze regel was ook bedoeld voor telecommunicatiemasten, maar bleek voor meerdere (ongewenste) masten toepasbaar. Deze regel is verscherpt. Ook de begripsbepaling 'antenne installatie' in artikel 1 is naar aanleiding van een inspraakreactie aangepast.

- Opname wijzigingsbevoegdheid-2 voor het perceel Achter de Molen 86.

Conform het huidige bestemmingsplan Achter de Molen 2 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor dit bedrijfsperceel ten behoeve van de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en ten behoeve van de bouw van twee vrijstaande of twee aaneengebouwde woningen.

Planverbeelding

Ambtshalve aanpassingen

- bestemming ter hoogte van de locatie Oude Baan gewijzigd, naar aanleiding van genomen projectbesluit voor de bouw van kantoren. Deze mogelijkheid was eerst middels een wijzigingsbevoegdheid(-2) opgenomen, maar nu het projectbesluit is genomen, is de bouwmogelijkheid rechtstreeks in dit bestemmingsplan overgenomen.
- Bouwvlak ter hoogte van de Gebroeders van de Hoge Neer is aangepast conform het oude bestemmingsplan.

- De bestemming van de (voormalige) boerderijlocaties in de wijk Hoge Neer is aangepast conform het oude bestemmingsplan.
- Het bouwvlak voor de gymzaal en kinderdagverblijf aan Achter de Molen is aangepast.
- Bisschopsmolenstraat 191 en 193 hebben een andere bestemming gekregen om op deze wijze de huidige rechten uit het oude bestemmingsplan zoveel mogelijk te respecteren.

Aanpassingen naar aanleiding van inspraak

- bouwvlakken van woningen zijn nagelopen en nader bezien. Dit heeft geleid tot aanpassing van enkele bouwvlakken om meer eenheid in de bouwvlakken te vormen.
- Achter de Molen 86, heeft een wijzigingsbevoegdheid gekregen en het bouwvlak uit het oude bestemmingsplan is overgenomen. De woning achter het perceel is bij dit perceel betrokken als bedrijfswoning.
- Aanpassing bestemming ter hoogte van Couperuslaan 18, naar aanleiding van een ingediend schetsplan;
- Goot- en bouwhoogten in wijk Hoge Neer zijn aangepast conform huidige bestemmingsplan Hoge Neerstraat.

8.1 Wijzigingen naar aanleiding van het ontwerp:

Plantoelichting

Ambtshalve aanpassingen:

- aanvulling PM-posten;
- aanvulling hoofdstuk 5 naar aanleiding van enkele wijzigingen/aanvullingen in de planregels.
- Actualisering van gegevens (zoals bijvoorbeeld de datum van de nieuwe vastgestelde welstandnota).

Planregels

Aanpassingen naar aanleiding van zienswijze:

- artikel 20.2.2. (aan- en uitbouwen en bijgebouwenregeling bij vrijstaande woningen) sub h. is aangepast, zodat binnen het bouwvlak aan één zijde op de perceelsgrens gebouwd mag worden.
- Artikel 25.3 (geluidzonde-weg) onder a. is tekstueel aangepast, zodat er verduidelijking plaatsvindt van deze regel.

Ambtshalve aanpassingen:

- toevoegen van peuterspeelzalen, kinder- en naschoolse opvang binnen de begripsbepaling 'maatschappelijke voorzieningen' en de bestemming 'Maatschappelijk' omdat uit jurisprudentie naar voren is gekomen dat dit geen vormen van onderwijs zijn. Omdat deze vormen van gebruik gewenst zijn binnen de maatschappelijke bestemmingen zijn ze toegevoegd.
- Binnen de bestemming 'Gemengd-1' is in het ontwerp per abuis niet de huidige regeling op basis van het bestemmingsplan 'Jozefscholen-Kerkwerf' opgeno-

men. De regeling met betrekking tot de bouwdiepte van de bovenwoning (tweede bouwlaag) is beperkt tot 12,00 m, geheel conform het huidige bestemmingsplan. Aan artikel 5.2.1. is dan ook een sub d. toegevoegd.

- Binnen de aan- en uitbouwen en bijgebouwenregeling bij artikel 16, 19 en 20 (Wonen-Aaneengesloten, Wonen-Twee aaneen en Wonen-Vrijstaand) is sub c. verduidelijkt door aan te geven welke openbare weg wordt bedoeld.
- Op de invoering (naar verwachting in oktober 2010) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is binnen dit plan geanticipeerd:
 - toevoeging algemene gebruiksregel. In de Wro staat nu nog het gebruiksverbod geregeld, echter deze zal worden geschrapt en in de Wabo worden opgenomen. Maar voor de zekerheid wordt dit gebruiksverbod toch weer terug in het bestemmingsplan opgenomen om discussie te voorkomen;
 - wijziging procedureregels voor binnenplanse ontheffingen (de inzage termijn wordt korter). Straks dient een omgevingsvergunning, waarvoor een binnenplanse ontheffing voor noodzakelijk is binnen een termijn van acht weken te worden verleend. Echter indien de uniforme openbare voorbereidingsprocedure wordt aangehouden (inzage termijn van zes weken) wordt deze termijn erg krap. Omdat de ervaring leert dat er weinig gebruik gemaakt wordt van het indienen van zienswijzen tegen binnenplanse ontheffingen en omdat we straks direct-omwonenden persoonlijk op de hoogte zullen stellen van het voornemen, is de inzage termijn (zienswijzetermijn) verkort naar twee weken zodat de termijnen uit de Wabo minder krap worden.

Planverbeelding

Er zijn geen wijzigingen in de planverbeelding doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

BIJLAGE 1

VOOROVERLEGREACTIES

Provincie Noord-Brabant

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 21 DEC. 2009

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp Bestemmingsplan 'Etten-Zuid'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp Bestemmingsplan 'Etten-Zuid'.

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het Bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn. Uw voorontwerp Bestemmingsplan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Op basis van de overgelegde gegevens past het Bestemmingsplan binnen het provinciale ruimtelijke beleid en de daarmee samenhangende provinciale belangen.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,

v/d

drs. J.W. Stad,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West

Datum

18 december 2009

Ons kenmerk

1610870/1620927

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

F.M. Naus

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 680 85 45

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

FNaus@brabant.nl

Gemeente Etten-Leur	
Datum	22 DEC. 2009
Nummer	2009/12365
Sign	go <i>0+</i>
Opmerking	JA NEE

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



Water kleurt het leven



Gemeente Etten-Leur
Mevrouw I. van der Stel
Postbus 10.100
4870 GA ETTEN-LEUR

Uw brief van : e-mail 27 november 2009
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : *09U008391*
Barcode : 
Behandeld door : mevrouw K. Moll
Doorkiesnummer : 076 564 10 56
Datum : 28 december 2009
Verzenddatum :

Onderwerp: voorontwerp bestemmingsplan Etten-Zuid te Etten-Leur

Geachte mevrouw van der Stel,

Op 27 november 2009 hebben wij van u het voorontwerp bestemmingsplan Etten-Zuid ontvangen met het verzoek om advies.

Het beheer en onderhoud van de aanwezige leggerwatergangen en de oevers binnen het plangebied, berusten bij het waterschap. Dit betekent dat de "Keur waterkeringen en oppervlaktewateren waterschap Brabantse Delta" hier op van toepassing is. Dit graag in de toelichting opnemen.

Voor de ontwikkeling "Oude Baan", die gelegen is langs een leggerwaterloop, betekent dit ondermeer dat hier rekening gehouden moet worden met een obstakelvrije onderhoudsstrook van 4 meter en 5 meter bebouwingsvrij (geen gebouwen hoger dan 1,2 meter en boomgroepen die het onderhoud kunnen belemmeren).

Met inachtneming van het bovenstaande adviseren wij positief in het kader van de watertoets.

Tenslotte wijzen wij u erop dat het waterschap voorstander is van het gebruik van niet uitlogende bouwmaterialen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor vragen kunt u contact opnemen met mevrouw K. Moll van het waterschap, telefoonnummer 076 564 10 56.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur,
Hoofd afdeling plantoetsing & vergunningen


ir. A.H.J. Bouten

Gemeente Etten-Leur		
28 DEC. 2009		
nummer	GO 2009/12485	
datum	GO	DT
controle		NEE

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

Bericht

pagina 1 van 3

Ingrid van der Stel

Van: Changoe B. [B.Changoe@gasunie.nl]
Verzonden: dinsdag 15 december 2009 9:39
Aan: Ingrid van der Stel
Onderwerp: RE: voorontwerp bestemmingsplan Etten-Zuid
Urgentie: Hoog

Geachte mevrouw Van der Stel,

Ik heb het bestemmingsplan Etten Zuid beoordeeld. Binnen het plangebied liggen geen gastransportleidingen vd N.V. Ned. Gasunie.

Met vriendelijke groet,

B. Changoe

T: (0182) 62 34 65
F: (0182) 62 33 99
I: www.gasunie.nl

N.V. Nederlandse Gasunie
Asset Management Legal Engineering West
Postbus 19
9700 MA Groningen
Concourslaan 17

Gasunie gaat verder in gastransport / Gasunie takes gas transport further

Van: Ingrid van der Stel [mailto:Ingrid.vanderStel@etten-leur.nl]
Verzonden: maandag 14 december 2009 08:34
Aan: Changoe B.
Onderwerp: RE: voorontwerp bestemmingsplan Etten-Zuid

Geachte heer, mevrouw,

Dank u wel voor uw opmerking, klopt inderdaad, dit is niet juist. De kaart klopt overigens wel, alleen de titel dient bestemmingsplan Etten-Zuid te zijn, i.p.v. Grauwe Polder, we zullen dit wijzigen bij het ontwerp bestemmingsplan.

Mvg.

Ingrid van der Stel | medewerkster RO afdeling Gebiedsontwikkeling
Gemeente Etten-Leur | Postbus 10100 | 4870 GA Etten-Leur
T (076) 5024341 | F (076) 5033880 | E ingrid.vanderstel@etten-leur.nl |
I www.etten-leur.nl

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Changoe B. [mailto:B.Changoe@gasunie.nl]
Verzonden: vrijdag 11 december 2009 13:47
Aan: Ingrid van der Stel
Onderwerp: FW: voorontwerp bestemmingsplan Etten-Zuid
Urgentie: Hoog

Geachte mevrouw Van der Stel,

Ik heb de betreffende plankaart Etten Zuid uitgedraait, maar onderaan de plankaart zie ik een andere

15-12-2009

Bericht

Page 1 of 2

Esther de Koning**Onderwerp:** FW: voorontwerp bestemmingsplan Etten-Zuid

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: mail-roplannenbrabant [mailto:roplannenbrabant@rws.nl]**Verzonden:** maandag 14 december 2009 13:54**Aan:** Ingrid van der Stel**Onderwerp:** RE: voorontwerp bestemmingsplan Etten-Zuid

Geachte mevrouw van der Stel,

Bedankt voor de toezending van het plan "Etten-Zuid".

Het voorliggende plan geeft ons op dit moment geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Succes met de verdere planvorming.

Met vriendelijke groet,

Kees van der Logt MSc
Adviseur Regionale Ontwikkeling**Afdeling Planvorming en Advies**
Rijkswaterstaat Noord-Brabant
Zuidwal 58 | 5211 JK 's-Hertogenbosch | kamer A1
Postbus 90157 | 5200 MJ 's-HertogenboschT 073 681 78 35
M 06 52 35 44 89
kees.vander.logt@rws.nl
www.rijkswaterstaat.nl**Water. Wegen. Werken. Rijkswaterstaat.****Rijkswaterstaat Noord-Brabant heeft een Digitaal Klantenpanel.**
Voor meer informatie en aanmelden klik hier.

afgeboekt

Gemeente Etten-Leur		
	21 JAN. 2010	
Document:	90/2010/72	
Projectnummer:	9010	
Afdeling:		
Vertrouwelijk	JA	NEE

Van: Ingrid van der Stel [mailto:Ingrid.vanderStel@etten-leur.nl]**Verzonden:** donderdag 3 december 2009 16:12**Aan:** mail-roplannenbrabant**Onderwerp:** FW: voorontwerp bestemmingsplan Etten-Zuid

Geachte heer /mevrouw,

Ter informatie doen wij u hierbij de stukken met betrekking tot de inspraak betreffende het voorontwerp van het bestemmingsplan "Etten-Zuid" toekomen.

Vanwege het te grote aantal MB's van de planverbeelding is het niet mogelijk deze als bijlage bij te voegen. Wij verwijzen u voor het raadplegen hiervan naar onze website www.etten-leur.nl > plan & project > Etten-Zuid. Vanaf maandag 7 december 2009 zal op deze site de planverbeelding en alle overige stukken digitaal raadpleegbaar zijn.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Namens burgemeester en wethouders van Etten-Leur.
Afdeling Gebiedsontwikkeling

20-1-2010



VROM-Inspectie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 850 5600 AW Eindhoven

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Etten-Leur
Postbus 10100
4870 GA Etten-Leur

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Regionale Afdeling Zuid
Kennedyplein 7-13
Postbus 850
5600 AW Eindhoven
www.vrom.nl

Contactpersoon
drs. W.H.K. Hoogenberk
T 040 - 265 29 11
F 040 - 265 30 30
viz-ruimtelijkeplannen
@minvrom.nl

Datum 8 januari 2010
Betreft vooroverleg bestemmingsplan "Etten-Zuid" (H25693)

Kenmerk
20100001353-WHO-Z

Versienummer
27 november 2009

Kopie aan
GS van Noord-Brabant

Geacht college,

Op 27 november 2009 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan, "Etten-Zuid".

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, TK2007-2008, 31500 nr 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten.

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 regio Zuid,

mw. ir. A.G. Robberse

Gemeente Etten-Leur		
Datum:	12 JAN. 2010	
Regiummer:	GO / 2010 / 316	
Aanvraag:	GO	d ⁺
Vertrouwelijk	JA	NEE

2.2

BIJLAGE 2 INSPRAAKVERSLAG

Inspraakverslag voorontwerp bestemmingsplan “Etten Zuid”

Het voorontwerp bestemmingsplan Etten Zuid heeft vanaf 10 december 2009 tot en met 20 januari 2010 ter inzage gelegen. Alle belanghebbenden (eigenaren en gebruikers) binnen het plangebied zijn persoonlijk op de hoogte gesteld van deze inspraakprocedure. Binnen de genoemde termijn kon een inspraakreactie ingediend worden. Van deze mogelijkheid hebben zes mensen gebruik gemaakt.

Deze notitie behandelt de ingediende inspraakreacties, almede de vooroverlegreacties. Alle reacties worden samengevat weergegeven. Dan wordt het gemeentelijk standpunt naar aanleiding van de reacties geformuleerd.

Inspraakreacties

De heer en mevrouw Boot, Achter de Molen 86, 4873 GZ Etten-Leur (ingekomen per mail d.d. 20 januari 2010)

Samenvatting inspraakreactie:

1. de uitbouwmogelijkheid op het perceel aan Achter de Molen 86 is beperkt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Zowel het maatvoeringsvlak als de goot- en bouwhoogte;
2. gevraagd wordt om de brief van 28 mei 1993 te handhaven. In deze brief spreekt de gemeente zich positief uit over de mogelijkheid om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan “Achter de Molen 2” om de bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming.

Reactie gemeente:

1. Per abuis zijn niet de huidige bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. Dit wordt aangepast, conform de inspraakreactie;
2. Per abuis zijn niet de huidige wijzigingsmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan opgenomen. Dit zal worden aangepast.

Conclusie:

Naar aanleiding van deze reactie wordt het voorontwerp bestemmingsplan aangepast.

Mevrouw H. van Voorden, Brederolaan 58, 4873 GL Etten-Leur (ingekomen per mail d.d. 20 januari 2010)

Samenvatting inspraakreactie:

1. de garageboxen zijn in het huidige bestemmingsplan Lage Banakkers duidelijk aangegeven. Op de kopse kanten van de bergingen van de woningen aan de Huijgenslaan en Brederolaan zijn aparte garages ingetekend. Deze staan niet in dit voorontwerp. Wat is de reden daarvan? Ze vallen nu onder de bestemming ‘wonen’ en er mag hoger gebouwd worden. Is hier rekening mee gehouden?
2. in Lage Banakkers stond dat de garageboxen niet gebruikt mogen worden voor enige vorm van handel of bedrijf, mag dit nu wel?
3. één van de garages grenst direct aan de Brederolaan 58, mag hier nu een tweede laag op gebouwd worden?
4. door het opnemen van de omschreven goothoogte voor aan- uitbouwen en bijgebouwen kunnen er lelijke uitbouwen ontstaan. Is deze passage bewust geformuleerd? Hoe wordt omgegaan met een uitbouw van twee bouwlagen aan een woning en de invloed op naastgelegen woningen?

20100408\EdK\0107

Reactie gemeente:

1. dit is deels een correcte opmerking. In het bestemmingsplan Lage Banakkers zijn onder andere de garageboxen bestemd als garage. Dit geldt ook voor garages behorende bij een woning. Het nieuwe bestemmingsplan gaat hier nu anders mee om. De reden waarom garages op de kopse kanten bij woningen aan de Huijgenslaan en Brederolaan als 'wonen' worden bestemd en niet meer als 'garage' heeft te maken met de nieuwe systematiek van bestemmen. Garageboxen, die echt los van een woning zijn, worden ook echt apart bestemd. Garages op een perceel bij een woning worden aangemerkt als een bijgebouw bij de woning en krijgen geen aparte bestemming meer. Er mag dan ook hoger gebouwd worden dan nu mogelijk is. De reden daarvan is dat de gemeente van mening is dat veel oude bestemmingsplannen, waaronder ook het bestemmingsplan Lage Banakkers (dateert uit de jaren '70 van de vorige eeuw), onder andere qua bebouwingsmogelijkheden bij woningen niet meer voldoen aan de huidige (woon)wensen. Daarnaast wil de gemeente één lijn trekken. De mogelijkheden bij een aaneengebouwde woning in bijvoorbeeld de wijk Hooghuis moeten gelijk zijn als de mogelijkheden bij in wijk Banakkers.
2. Garageboxen die op de planverbeelding ook als zodanig zijn bestemd mogen alleen gebruikt worden als huishoudelijke berging of als stallingsruimte voor een motorvoertuig. Garages die behoren bij een woning mogen ook verbouwd worden tot een ruimte voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits verder aan de in het bestemmingsplan opgenomen regeling wordt voldaan. Voor wat betreft de garageboxen, hierover is in het kader van een andere bestemmingsplanprocedure ook een zienswijze tegen ingediend. Wij zullen de planregels voor wat betreft deze garageboxen dan ook wat aanscherpen.
3. Naast de Brederolaan 58 liggen een zestal garageboxen. Deze behoren niet bij een woning en zijn dan ook apart aangeduid als 'garage' aangeduid. De bouwhoogte van deze garageboxen mag maximaal 3,25 m hoog zijn. Deze bouwhoogte is echter onvoldoende om twee volwaardige bouwlagen te kunnen realiseren.
4. Sinds wij gestart zijn met het actualiseren van alle bestemmingsplannen in de gemeente Etten-Leur hebben wij ervoor gekozen om bouwvlakken voor woningen toe te kennen met een diepte van 12 meter (aaneengesloten woningen) tot 15 meter (twee onder een kap en vrijstaande woningen), mits de afstand tussen het einde van het bouwvlak en het einde van de achtertuin minimaal 7,50 meter is. Binnen deze bouwvlakken is het toegestaan om de woning (het hoofdgebouw) te realiseren. Dit houdt in dat, indien iemand een kleine vrijstaande woning wilt slopen, er een nieuwe vrijstaande woning gebouwd mag worden met een bouwdiepte van 15 meter. Omdat dit is toegestaan, zijn wij van mening dat aan- en uitbouwen binnen het bouwvlak ook hoger mogen zijn dan één bouwlaag. Buiten het bouwvlak is dat niet meer toegestaan. Deze hoogtebepalingen is een standaardbepaling in de gemeente Etten-Leur. Onder andere de bestemmingsplannen Centrum Leur, Kom Leur en Hooghuis kennen dezelfde bepaling. De gemeente wil één lijn trekken. De mogelijkheden bij een aaneengebouwde woning in bijvoorbeeld de wijk Hooghuis moeten gelijk zijn als de mogelijkheden bij in wijk Banakkers.

Conclusie:

Naar aanleiding van punt 2, wordt het voorontwerp bestemmingsplan aangescherpt. De overige punten vormen geen aanleiding om het voorontwerp bestemmingsplan aan te passen.

De heer G.J.M. Vergouwen VVR Architecten, namens de heer J.L. Remie, Molenas 20, 4873 HL Etten-Leur (ingekomen d.d. 14 januari 2010)

Samenvatting inspraakreactie:

1. de heer Remie is eigenaar van het tenniscentrum aan de Couperuslaan 18 en wil graag zijn complex uitbreiden met drie overdekte tennisbanen (daar waar nu drie banen in de

open lucht zijn/waren) en verzocht wordt om het schetsplan in te passen in dit bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

1. de gemeente kan instemmen met het verzoek, waarbij het bouwvlak zal worden verruimd en een bebouwingspercentage zal worden opgenomen. Wel onder de volgende voorwaarden: er zal een planschadeovereenkomst gesloten moeten worden, de huidige afstanden tot de perceelsgrens blijven gelden, het aantal gerealiseerde of nieuw te realiseren parkeerplaatsen zal worden vastgelegd (50 parkeerplaatsen en zelfstandige horeca zal niet worden toegestaan).

Conclusie:

Het voorontwerp wordt dusdanig aangepast dat het schetsplan van de heer Remie ingepast wordt, onder de genoemde voorwaarden.

Wijkvereniging Hoge Neerstraat, de heer P. Baremans, e-mailadres bekend (ingekomen d.d. 17 januari 2010)

Samenvatting inspraakreactie:

1. er lijkt nu een mogelijk te zijn om masten tot 8 meter langs de Parklaan te plaatsen of op het sportpark en door een ontheffing wel 40 meter hoog. Als dit reclamemasten zijn, dan is dat geen wenselijke situatie;
2. op pagina 23. wordt gesproken over de speeltuin De Twee Gebroeders in de Hooghe Neer. Het woordje 'naast' is vervallen. De familie Van Rijn is geen eigenaar van de speeltuin. Verzocht wordt om dit aan te Pasen.

Reactie gemeente:

1. deze reactie is aanleiding geweest om de algemene ontheffingsmogelijkheid tot 40 meter hoog te nuanceren. Deze mogelijkheid is met name bedoeld voor UMTS-masten en niet voor reclamemasten;
2. dit is inderdaad een fout in de toelichting.

Conclusie:

Naar aanleiding van punt 1 en 2 wordt het voorontwerp aangepast.

VAC Etten-Leur, mevrouw P. de Beer, Wethouder Pijpsstraat 19, 4873 HN Etten-Leur (ingekomen d.d. 19 januari 2010)

Samenvatting inspraakreactie:

1. inhoudelijk geen op- of aanmerkingen;
2. figuur 6, blz. 22 van de toelichting: het is vreemd dat een wijkontsluitingsweg overgaat naar een woonstraat (Bisschopsmolenstraat bij splitsing Achter de Molten/Zundertseweg), maar misschien is dit lastig te beoordelen.

Reactie gemeente:

1. De VAC wordt bedankt voor het meelesen;
2. deze opmerking is niet helemaal correct, maar er is wel een fout ingeslopen. Een wijkontsluitingsweg is een weg waar 50 km gereden mag worden. Een woonstraat is een straat waar 30 km gereden mag worden. De Bisschopsmolenstraat is tot en met de Withofstraat nog een wijkontsluitingsweg en gaat daarna over naar een woonstraat. daarnaast is de Withofstraat/Kerkwerf een straat waar wel 50 km gereden mag worden, dus een wijkontsluitingsweg.

20100408\EdK\0107

Conclusie:

Figuur 6 in de toelichting wordt aangepast.

De heer J. de Kanter, Olympiade 106, 4873 DA, Etten-Leur (ingekomen per mail d.d. 18 januari 2010)

Samenvatting inspraakreactie:

1. bouwvlakken voor met name vrijstaande woningen zijn niet consistent. Er zijn bouwvlakken die de bestaande breedte van de woning volgen (zoals Olympiade 106), maar er zijn ook bouwvlakken die over de breedte van het totale perceel zijn ingetekend;
2. de gewenste hoekbebouwing met twee voorgevels dient opnieuw tot uitdrukking te komen (Olympiade/Speelveld, Speelveld/Wedloop, Speelveld/Veldloop, Speelveld/Regatta 4);
3. de bouwhoogte voor Olympiade 106 is beperkt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan Hoge Neerstraat, verzocht wordt om dit aan te passen. De wens is om aansluitend op de garage naast Wedloop 4 een bijgebouw te realiseren die niet op een grotere afstand dan 5 meter en dan nog eens 3 meter naar achter gebouwd moet worden;
4. In de toelichting staat dat er een gebruiksverbod is binnen de bestemming 'Tuin' voor het opstellen van een motorvoertuig of caravan. In de planregels is dit niet terug te vinden. Verzocht wordt om e.e.a. aan te passen, waarbij de mogelijkheid voor een stalling/opstelplaats wel open blijft;
5. De ondergrond komt niet overeen met de werkelijke situatie;
6. Reclamant is het niet eens met de ontheffingsmogelijkheid om masten van 40 meter hoog te bouwen op het sportpark of elders binnen het plangebied, binnen een andere bestemming;
7. Binnen de bestemming 'Sport' kunnen er allerlei bouwwerken, op zeer korte afstand van de woningen geplaatst worden. Aan overlast en uitzichtbelemmering wordt volledig voorbij gegaan.

Reactie gemeente:

1. Op zich delen wij de mening van reclamant. Er zitten enkele inconsistenties in qua ingetekende bouwvlakken. Wel merken wij op dat in de planregels afstanden geregeld zijn tussen de woningen en de zijdelingse perceelsgrenzen. Dit beperkt wel de bouw mogelijkheden ten opzichte van de ingetekende bouwvlakken. We willen de openheid bij met name vrijstaande woningen graag behouden. Vandaar dat die afstand in de planregels is opgenomen. Concluderend merken wij hierbij op dat bij de vrijstaande woningen die over de gehele breedte van het perceel een bouwvlak hebben al ongeveer maximaal 6,0 meter tussen de woningen hebben. Op basis van de planregels kan de woning dan ook niet vergroot worden in die tussengelegen stroken, omdat er minimaal 3 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens aangehouden moet worden.
2. Het begrip voorgevel en voorgevellijn zijn gedefinieerd in de planregels. Wij gaan ervan uit dat wij, door het aanpassen van het bouwvlak Olympiade 106 recht doen aan deze inspraakreactie;
3. De opmerking met betrekking tot de bouwhoogte van hoofdgebouwen in het bestemmingsplan klopt. In het huidige bestemmingsplan "Hoge Neerstraat" geldt een goothoogte van 8,0 meter en een bouwhoogte van 12,0 meter. Alle goot- en nokhoogtes op de planverbeelding in de wijk Hoge Neer zullen worden aangepast.
4. Per abuis staat in de toelichting de verkeerde tekst opgenomen. De toelichting wordt aangepast aan de planregels.
5. De ondergrond is niet bepalend voor een bestemmingsplan. De ondergrond heeft geen juridische status en dient met name ter oriëntatie. Het feit dat de oprit niet geheel op de ondergrond te zien is, zegt niets over het feit of deze oprit wel of niet legaal is aangelegd;

6. Dit is een standaard ontheffingsbepaling die al in meerdere bestemmingsplannen is opgenomen. Wel wordt de mening van reclamant gedeeld dat de term 'masten' tot onduidelijkheden leidt. Deze bepaling is met name opgenomen voor UMTS-masten. Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt de ontheffingsregel in artikel 27 aangepast;
7. De huidige bepalingen uit het bestemmingsplan Hoge Neerstraat zijn zoveel mogelijk overgenomen. Ook nu is het mogelijk om dicht bij de woningen te bouwen. Wel staat in het huidige plan dat de gemeente nadere eisen kan stellen aan de afstand van gebouwen tot perceelsgrenzen of gebouwen op aangrenzende percelen. Deze eisen mogen nu gesteld worden indien er planologisch-stedenbouwkundige, verkeerskundige belangen spelen of de financiële uitvoerbaarheid van het plan een rol speelt om te voorkomen dat er een onevenredige aantasting van bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaatsvindt (artikel 13 van het bestemmingsplan Hoge Neerstraat). Naar aanleiding van deze reactie wordt de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen, zoals hierboven omschreven ook overgenomen in het bestemmingsplan "Etten Zuid" bij de bestemming "Sport".

Conclusie:

Alle bouwvlakken van de woningen in de wijk Hoge Neer en Achter de Molen zijn nog eens nagelopen. Dit heeft geleid tot enkele wijzigingen van de bouwvlakken. Op deze wijze ontstaat er consistentie op de planverbeelding.

Daarnaast zijn alle goot- en nokhoogtes in de wijk Hoge Neer aangepast aan de huidige hoogtes.

Hoofdstuk 4 van de toelichting zal, ter hoogte van de bestemming 'Tuin' worden aangepast aan de planregels.

De regeling voor masten wordt aangepast en de bestemming "Sport" wordt voor wat betreft de sportvelden in wijk Hoge Neer zoveel mogelijk aan het bestemmingsplan "Hoge Neerstraat" aangepast.

Vooroverlegreacties

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Etten Zuid' is overleg gepleegd met de volgende overheidsinstanties:

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

Provincie Noord-Brabant, planteamoverleg 11 september 2008 en brief van 18 december 2009
De provincie heeft aangegeven dat binnen het plangebied geen provinciale belangen aanwezig zijn. Dit met uitzondering van de locatie Oude Baan. Echter de provincie heeft met betrekking tot deze ontwikkeling, in het kader van het projectbesluit al een vooroverlegreactie gegeven.

Conclusie: deze vooroverlegreactie is geen aanleiding om het voorontwerp aan te passen.

Afdeling Planvorming en Advies, Rijkswaterstaat Noord-Brabant (ingekomen d.d. 14 december 2009)

Het voorontwerp vormt geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

20100408\EdK\0107

Waterschap Brabantse Delta (ingekomen d.d. 28 december 2009)

Het beheer en onderhoud van de aanwezige leggerwatergangen en de oevers binnen het plangebied berusten bij het waterschap. De Keur van het Waterschap is dan van toepassing. Graag opnemen in de toelichting.

Bij de Oude Baan ligt een leggerwaterloop, waarbij een obstakelvrije onderhoudsstrook van 4 en 5 m bebouwingsvrij aangehouden moet worden.

Conclusie: de toelichting zal worden aangepast. Ten aanzien van het bouwen op de locatie Oude Baan wordt bij het toekennen van bouwvlakken rekening gehouden met een onderhoudsstrook.

Gasunie (ingekomen d.d. 15 december 2009)

Binnen het plangebied liggen geen gastransportleidingen.

VROM-Inspectie (ingekomen 12 januari 2010)

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

BIJLAGE 3

NOTITIE VAN ZIENSWIJZEN



Notitie van zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan 'Etten Zuid'

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Etten Zuid' heeft van 3 juni 2010 tot en met 14 juli 2010 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een zienswijze indienen tegen het ontwerp. Er is één zienswijze binnengekomen. Deze notitie dient ter beantwoording van deze zienswijze en wordt opgenomen in de bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Dhr. J. de Kanter, Olympiade 106, 4873 DA, Etten-Leur (ingekomen 21 juni 2010, verslag getekend op 23 juni 2010)

Verkorte weergave van de zienswijze:

1. De afstand van 2,50 m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens die aangehouden moet worden voor het bouwen van bijgebouwen binnen het bouwblok bij vrijstaande woningen is niet correct. In wijk Hoge Neer zijn al veel vrijstaande woningen die aan één zijde op of dichtbij de perceelsgrens gebouwd hebben;
2. Dhr. De Kanter heeft geen problemen met de 5 meter maat als bedoeld in art. 20.2.2.c maar wel met de cumulatie met de 3 meter als bedoeld in 20.2.2.b want dan wordt het 8 meter aan de zijde van het Speelveld. De garage op het belendende perceel Wedloop 4 is gesitueerd op een afstand veel kleiner dan 8 meter. Zo ondermeer ook bij Speelveld 23 en Olympiade 104.
3. De aanpassing naar aanleiding van de inspraakreactie met betrekking tot de bestemming 'Sport' vindt dhr. De Kanter onvoldoende. Dhr. De Kanter wil niet dat de mogelijkheid wordt geboden dat er bouwwerken nabij zijn woning kunnen worden geplaatst. Te meer daar nu het maximaal toelaatbare bebouwde oppervlak is verhoogd. Overwogen zou kunnen worden om een acceptabele minimale afstand tot woningen in acht te nemen;
4. De regeling met betrekking tot de geluidzone-weg in artikel 24.3 op pagina 43 is onduidelijk. Verzocht wordt om deze tekstueel aan te passen, zodat dit artikel leesbaar en begrijpelijk wordt.

Beantwoording van de zienswijze:

1. De stelling dat in de wijk Hoge Neer al meerdere vrijstaande woningen zijn die een bijgebouw hebben gebouwd op de perceelsgrens is correct. De planregels worden dan ook aangepast.
2. In de planregels wordt niet gesproken over een cumulatie. Een aan- of uitbouw of bijgebouw dient minimaal 3 meter uit de voorgevel gebouwd te worden indien deze korter op de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd dan 3,00 meter. Daarnaast moet voldaan zijn aan de regel dat een aan- of uitbouw of bijgebouw op een afstand van minimaal 5,00 meter van de openbare weg moet zijn gelegen. Van een optelsom is geen sprake. Naar onze mening blijkt dit duidelijk uit de planregels. Er staat namelijk niet te lezen dat, indien er korter op de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd dan 3,00 meter en in de nabijheid van de openbare weg, dat de afstand van een aan- of uitbouw of bijgebouw dan 3,00m + 5,00m moet zijn.
3. Het maximaal toelaatbare bebouwde oppervlak is inderdaad verhoogd. Echter conform het bestemmingsplan 'Hoge Neerstraat' kan ook op de perceelsgrens gebouwd worden.

20100712\EdK\0125



Daarnaast is het toelaatbare bebouwde oppervlak op basis van dit bestemmingsplan nog niet geheel gebruikt. Op dit moment is globaal bij benadering ongeveer voor 4000 m² aan bebouwing vergund op het sportterrein (voor ongeveer 550 m² aan bebouwing is een bouwvergunning verleend, echter er is nog geen gebruik gemaakt van deze vergunning). Conform het bestemmingsplan 'Hoge Neerstraat' is 5000 m² toegestaan. Ter hoogte van de woning kon, op basis van het bestemmingsplan 'Hoge Neerstraat' ook nog steeds een gebouw van ongeveer 1000 m² op de perceelsgrens gebouwd worden. Het feit dat er nu meer bebouwd oppervlak is toegestaan doet niets aan af aan de mogelijkheden conform het bestemmingsplan 'Hoge Neerstraat' en conform dit bestemmingsplan.

Als eigenaar van de grond heeft de gemeente de mogelijkheid om sturing te geven aan de situering van gebouwen. Daarnaast kunnen wij nadere eisen aan de situering stellen. De stedenbouwkundige uitgangspunten, maar ook de afstanden, zoals die bepaald zijn in het bestemmingsplan 'Hoge Neerstraat' zijn en blijven leidend voor deze actualisering. Er hebben, sinds de vaststelling van het bestemmingsplan 'Hoge Neerstraat' en nu, geen gewijzigde inzichten plaatsgevonden met betrekking tot de uitgangspunten en de aan te houden afstanden.

4. Deze mening wordt gedeeld. Dit artikel blijkt voor twee uitleggen vatbaar en wordt aangepast.

Conclusie:

Zienswijze 1. en 4. zijn gegrond en het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze opmerkingen aangepast.

Zienswijze 2. en 3. geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen en worden ongegrond verklaard.

BIJLAGE 4
BELEIDSREGEL
AAN HUIS GEBONDEN BEROEPEN EN BEDRIJVEN

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 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/bijscholing/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 (met uitzondering van 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'

BIJLAGE 4

LIJST VAN BEDRIJVGHEID AAN HUIS

DATUM VESTIGING	ACTIVITEITEN	RUIMTE	AANTAL PERSONEN	OPENINGSTIJDEN	OP AF- SPRAAK	OPMERKINGEN
25-3-1968	aannemersbedrijf en timmer- werken	werkplaats + terrein	1	8.00 - 17.00 uur	niet	geen
1-1-2007	geluidsverhuur	x	2	weekend	n.v.t.	p.a. Kerkwerve 21a, er wordt gewerkt vanuit een loods
1-4-2004	ZZP-er gespecialiseerd in houten vloeren	geen			n.v.t.	er wordt alleen op locatie gewerkt, dus geen bedrijfsactiviteiten en geen magazijn op dit adres.
jul-95	administratie stratenmakersbedrijf	slaapkamer	1/4 fte		n.v.t.	
1-1-2005	klusbedrijf, kantoor aan huis	zolderkamer	1			Kantoor aan huis. Graag in de toekomst uitbreiden.
11-1-2005	Holding	geen	0	n.v.t.	niet	Stamrecht B.V.
2006	het leveren van accessoires op bestelling	ruimte in huis	1			
1997	het organiseren van evenementen	ca. 45 m2	2		ja	
19-8-1999	stukadoren				niet	kantoor aan huis.
1-4-2008	geven van verkeersles en het voe- ren van de administratie	deel van de woonkamer	1		ja	
	Organisatie-adviesbureau					betreft contactadres
2001	administratieve werkzaamheden	kantoor	1	n.v.t.	ja	
	administratieve werkzaamheden		1			op locatie bij klant
1-1-2007	markthandel speelgoed en partijen	125 m2 op- slag	2	n.v.t.	n.v.t.	thans opslag a/d Nijverheidseweg 125 m2

DATUM VESTIGING	ACTIVITEITEN	RUIMTE	AANTAL PERSONEN	OPENINGSTIJDEN	OP AF- SPRAAK	OPMERKINGEN
ongeveer 2000	verkoop Feyenoord artikelen in de Kuip Rotterdam	garage (opslag)	1 of 2	n.v.t.	n.v.t.	verkoop op lokatie
1-11-1993	reparatie en onderhoud computer en remote beheer	werkkamer op zolder	1	n.v.t.		huisadres betreft uitvalsbasis
okt-01	yogalessen	ca. 50 m2	1	overdag + in de avond	ja	
1-2-2006	administratiekantoor	ruimte in huis	1	n.v.t.	n.v.t.	
1980	import/export	ca. 30 m2	1		ja	
mrt-02	stukadoorsactiviteiten		1			werkzaamheden op lokatie. Het betreft hier een postadres.
14-2-2006	administratieve werkzaamheden tbv timmer-, metsel-, tegelwerk		1		ja	
1-4-1998	montagebedrijf badkamers etc.				ja	
1-9-1988	agentuur	kantoor/ werkkamer	1	n.v.t.	nee	kantoor aan huis. Het betreft hier een postadres. Geen klantenbezoek.
28-2-2003	interim & project management	kantoor aan huis	1	n.v.t.	nee	werkzaamheden vinden plaats op locatie bij klant
2004	administratieve werkzaamheden	2 a 3 m2	1	n.v.t.	n.v.t.	betreft kantoorwerkzaamheden aan huis
2004	webhosting + domeinregistratie	kantoor/ werkkamer	1	n.v.t.	n.v.t.	servers e.d. zijn niet aanwezig op betreffende adres.
31-1-2006	koeriersbedrijf	kantoor	1		ja	
24-10-2006	het bedrukken van textiel	garage	1 a 2	n.v.t.	n.v.t.	orders via internetbestellingen, geen winkel en showroom en geen zeefdrukkerij.
1-1-2003	reparatie en inbouw van modelspoor locomotieven, digitaal componenten	aangebouwde ruimte	1	n.v.t.	nee	

DATUM VESTIGING	ACTIVITEITEN	RUIMTE	AANTAL PERSONEN	OPENINGSTIJDEN	OP AF- SPRAAK	OPMERKINGEN
nov-05	uitgeverij	kantoorruimte	2	8:30 uur tot 17.00 uur	ja	
5-5-2007	huidverzorgende behandelingen	garage	1	di: 9.00-15.00+19.00-21.30 wo+za/do 9.00-12.30/15.00	ja	1 cliënt tegelijk aanwezig. Parkeren op eigen terrein, dus geen extra parkeerdruk
1-11-1997	wassen en knippen van honden	deel garage	1	wo+vr 19.00- 21.30	ja	toestemming van de gemeente ontvangen
1-5-1988	bouwkundige adviezen bij onroerende goederen	1	1	kantoortijden	ja	
1-1-2003	onderhoud, service koelmachines	kantoor op zolder	1	n.v.t.		alleen administratieve werkzaamheden op dit adres.
1-1-1980	administratie- belastingadviesburo	20 m2	3	8.30 tot 16.30 uur		
1-1-1989	management	25 m2	2		niet	
apr-06	opleiding en privé sessies EMF Balancing Technique software-ontwikkeling	kantoor- en cursusruimte	2	variabel	beiden	
1-7-1981	schoonmaakwerkzaamheden	kantoor van 20 m2	1		n.v.t.	schoonmaakwerkzaamheden vinden op diverse locaties van bedrijven/klanten plaats
						betreft contactadres
1-6-2007	opslag goederen, materialen en gereedschappen	kantoor/ garage	2	n.v.t.	ja	betreft contactadres waar alleen administratieve werkzaamheden plaatsvinden
1996	drive-in show				niet	betreft contactadres
1-1-2005	freelance fotografie en redactie	kantoor in woning	1		ja	
1997	groothandel in bloemen en planten				geen ontvangst cliënten	inkoop bloemen en planten voor Belgische bloemenwinkels. Betreft contactadres.
1-2-2005	beautysalon	1 kamer (13 m2)	1		ja	

DATUM VESTIGING	ACTIVITEITEN	RUIMTE	AANTAL PERSONEN	OPENINGSTIJDEN	OP AF- SPRAAK	OPMERKINGEN
19-4-2006	schilderwerk/onderhoud			8:00-17:00	nee	opslag zit in de Withofstraat in een garage-box. Betreft contactadres.
1-1-2006	renovatie en onderhoud woningen			n.v.t.	n.v.t.	werkzaamheden vinden plaats op locatie bij klant
7-12-2006	administratiekantoor	35 m2	2	werkdagen 9.00-17.00 uur	beiden	
1995	imker hobbymatig	schuurtje	1	vrijdag van 17.00 tot 21.00 zaterdag van 9.00 tot 17.00	ja	hobbymatig
apr-05		n.v.t.				betreft contactadres
april 2006 sept. 2007	Bedrijfsadviesbureau overheid	1 kamer	1	n.v.t.	n.v.t.	het huisadres wordt gebruikt als kantoor en postadres.
1999	grondwerk/bestratingen	garage				
1990	stalling marktkramen	langs loods		n.v.t.	n.v.t.	stalling voor weekmarktkarren vindt plaats op Penningweg 16
	klusbedrijf	n.v.t.		n.v.t.	n.v.t.	
	ambulante handel in brood en banket	n.v.t.		n.v.t.	n.v.t.	betreft contactadres
20-9-2005	beheer stamrecht bv	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
1-10-2000	nagelverzorging	12 m2	1	n.v.t.	ja	
2002	consultancy	boven-verdieping	1	n.v.t.	n.v.t.	het huisadres wordt gebruikt als kantoor en postadres.
2002	het verzorgen van bedrijfsuitjes	boven-verdieping	1	n.v.t.	n.v.t.	het huisadres wordt gebruikt als kantoor en postadres.
medio 2003	pedicure/nagelstyliste	kamer	1	6 uur per week wisselend	wel	

DATUM VESTIGING	ACTIVITEITEN	RUIMTE	AANTAL PERSONEN	OPENINGSTIJDEN	OP AF- SPRAAK	OPMERKINGEN
18-1-2007	het geven van bouwkundig advies projectbegeleiding en management	ca. 60 m2	1	08:30 tot 17:30	ja	de werkzaamheden vinden veelal plaats op de bouwlocaties of bij de opdrachtgevers.
1-1-2007	het op locatie inbouwen van auto elektro	garage	1	n.v.t.	n.v.t.	inbouwwerkzaamheden gebeuren bij bedrijf ter plaatse.
31-1-2001	import/groothandel in zonnepanelen	kantoor van ca. 8 m2	1	n.v.t.	n.v.t.	
1-1-1985	medische psychiatrische hulpverle- ning	wachtkamer toilet kantoor- ruimte spreekkamer	2	ma, di, wo van 9.00 tot 17.00 uur	ja	
21-4-2005	exploitatie dienstencentra			n.v.t.	nee	betreft postadres
18-6-1974	beheer			n.v.t.	nee	betreft postadres
28-12-2007	exploitatie audio/visuele netwerken			n.v.t.	nee	betreft postadres
1999	geven van verkeers(theorie) les	ruimte achter garage	2	n.v.t.	ja	huisadres is vertrekpunt voor motorrijles.
2-8-1996	transportbedrijf voor wegvervoer		1		nee	betreft contactadres.
1-4-2002	auto- & motorrijschool	garage	1	8.00 tot 20.00 uur	ja	
1-1-2007	ontwerp/kunst en design + interne- winkel	kantoor	1	9.00 tot 17.00 uur	ja	
6-2-2007	advies/ontwerp van gebouwgebou- den/werktuigbouw-kundige installa- ties.	1 kamer	1	n.v.t.	n.v.t.	
24-4-1998	ZZP-er timmerwerkzaamheden	garage	1	n.v.t.	nee	garage is kleine opslagplaats voor materi- aal en gedeelte administratie vanuit huis
1985	musicus	kamer	1	n.v.t.	n.v.t.	

DATUM VESTIGING	ACTIVITEITEN	RUIMTE	AANTAL PERSONEN	OPENINGSTIJDEN	OP AF- SPRAAK	OPMERKINGEN
21-5-2001	klusbedrijf	n.v.t.		n.v.t.		zzp-er
17-12-1995	zakelijke dienstverlening: taxatie, advies in planschade, onteigening	2 kantoor- kamers	2 a 3	n.v.t.	ja	betreft woonhuis met praktijkruimte
1-7-2004	advies arbo en kwaliteit	10 m2	1	n.v.t.	nee	
1-11-2005	advies, begeleiding, coördinatie kabel&leidingen projecten	klein kantoor- tje	1		nee	voornamelijk werkzaam bij bedrijven. Betreft contactadres.
1-1-2003	adviesburo				nee	
5-4-2006	verkoop wijnen via webwinkel		1	n.v.t.	nee	hobbymatig. Het betreft hier een postadres
31-5-2001	het begeleiden van bedrijven bij het optimaliseren/verbeteren van pro- cessen dmv training/coaching		2	n.v.t.	n.v.t.	werkzaamheden vinden plaats op locatie bij klant. Vestigingsadres is alleen postadres.
1-8-2001	advisering informatietechnology	1 kamer	1	n.v.t.	n.v.t.	
1-10-2005	ambulante kapsalon			dinsdag en donderdag	wel	
1-1-2008	stofferingen				nee	betreft contactadres. Zzp-er in stofferingen
okt-06	bouwwerkzaamheden					
2006	adviesburo	15 m2	1	maandag tm vrijdag	ja	
1-6-2006	Het inprinten van etiketten	1 kamer	1	n.v.t.	nee	slechts geringe werkzaamheden voor enkele opdrachtgevers gedurende enkele weken (ca. 5) verspreid over het jaar.
18-3-2002	illustrator/kunstenaar	werkkamer	1	n.v.t.	nee	veelal ook buitenhuis.

DATUM VESTIGING	ACTIVITEITEN	RUIMTE	AANTAL PERSONEN	OPENINGSTIJDEN	OP AF- SPRAAK	OPMERKINGEN
26-10-2005	betonreparatie			n.v.t.	nee	betreft postadres, verhuizing in dec. 2008
10-10-2007	catering				nee	startende ondernemer
1-12-2007	Pedicure, massage	aparte praktijk naast woning	1	ma, di, wo, do tijdens schooltijden+2 avonden	ja	
28-10-2004	grafische vormgeving, illustratief, schildering	variabel	1	variabel	nee	eenmanszaak
1-5-2000	aanleg & onderhoud (sier)bestrating	18 m2	0,2 fte	n.v.t.		het huisadres wordt gebruikt als postadres.
1-3-2004	leveren van secretariële diensten	20 m2	0,2 fte	n.v.t.	nee	wordt alleen voor eigen administratie ge- bruikt.
1-4-2006	loodgieterswerk	n.v.t.		n.v.t.	n.v.t.	betreft postadres, werkadres betreft een gehuurde loods in Rijsbergen
1-10-2007	schoonheidssalon	kamer	1	flexibel, doorgaans op di en do 9.30 tot 15.00	ja	
16-3-2007	schoonheidsbehandelingen	slaapkamer	1	geen	ja	
1-3-2002	het leggen van houten vloeren			n.v.t.	n.v.t.	incidentele verkoop van houten vloeren gaat via de showroom Torenpad 6
14-5-1997	vertalen	werkkamer	1	n.v.t.	n.v.t.	
1982	schoonheidsbehandelingen + stoel- massage	1 kamer 20 m2	1	ma tm vrijdag	ja	parkeerplaats op privéterrein
1996	administratieve dienstverlening + adviezen	slaapkamer	1	gehele dag	nee	
12-2-1996	timmerwerkzaamheden	20 m2				timmerwerken vinden op locatie plaats.