

Bestemmingsplan “Bisschopsmolenstraat-Voorvang”.

Gemeente Etten-Leur.



Bestemmingsplan "Bisschopsmolenstraat-Voorvang".
Gedeeltelijke herziening bestemmingsplan "Bisschopsmolenstraat e.o".

Gemeente Etten-Leur.

Toelichting.

Regels.

Plankaart/planverbeelding.
Schaal 1:1000.

Datum
Februari 2013

Projectgegevens.
NL.IMRO.0777.0051BMOLENVOORVANG-3001

Inhoudsopgave toelichting	Pagina
1. INLEIDING	
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Opzet van de toelichting	7
2. BELEIDSKADERS	
2.1 Rijksbeleid	8
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	8
2.3 Gemeentelijk beleid	9
2.4 Conclusie	10
3. HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELING	
3.1 Bestaand ruimtegebruik	11
3.2 Ontwikkelingen	11
4. MILIEU EN DUURZAAMHEID	
4.1 Archeologie	13
4.2 Bodem	13
4.3 Geluid	13
4.4 Luchtkwaliteit	15
4.5 Milieuzonering	15
4.6 Besluit Milieueffectrapportage	15
4.7 Flora en Fauna	16
4.8 Waterhuishouding	17
4.9 Conclusie	17
5. BESCHRIJVING VAN HET BESTEMMINGSPLAN	
5.1 Planvorm	17
5.2 Artikelsgewijze toelichting	17
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	19
7. MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	
7.1 Vooroverleg	19
7.2 Inspraak	19
8. OVERZICHT VAN WIJZIGINGEN	
8.2 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp	20
Bijlage 1: reacties vooroverleg	21

1 Inleiding.

1.1 Aanleiding.

In het bestemmingsplan “Bisschopsmolenstraat e.o” is een regeling opgenomen voor vervangende nieuwbouw op de percelen Bisschopsmolenstraat 71 t/m 85. De regeling maakt het mogelijk om de percelen gedeeltelijk te bebouwen voor detailhandel en appartementen gecombineerd met de aanleg van een parkeerterrein tussen de nieuwbouw en de achtertuinen van de woningen aan de Bijvang. De bebouwing mag gebruikt worden voor detailhandel waarbij is bepaald dat er maximaal één grote detailhandelsvestiging mag komen met een maximale bedrijfsvloeroppervlak van 1500 m². Daarbij wordt gedacht aan een supermarkt. Langs de Bisschopsmolenstraat zijn met name kleine winkels voorzien.

De eigenaren van de desbetreffende percelen hebben de mogelijkheden op de markt verkend en zijn tot de volgende conclusie gekomen.

- In de huidige markt is voor een supermarkt minimaal een bedrijfsvloeroppervlak nodig van 2200 m². Dit betekent een verkoopvloeroppervlak van 1800 m².
- De vraag naar appartementen is afgenomen. Daarbij worden hogere eisen gesteld aan het woonklimaat.

Deze conclusies zijn aanleiding geweest voor de eigenaren om een verzoek om medewerking in te dienen voor de realisering van een grotere supermarkt gecombineerd met kleinere winkels langs de Bisschopsmolenstraat. Aan de zijde van Bisschopsmolenstraat wordt bovendien gedacht aan de realisering van bovenwoningen.

Rekeninghoudend met de marktruimte in de supermarktbranche zijn er geen bezwaren om in te stemmen met een groter verkoop- en bedrijfsvloeroppervlak voor de supermarkt. De inpassing hiervan met instandhouding van de wens om langs de Bisschopsmolenstraat kleinere winkels te situeren, leidt tot een grotere omvang van de bebouwing. Dit gaat ten koste van de omvang van het parkeerterrein. De uitbreiding is dan ook alleen mogelijk als het parkeren inpandig plaats vindt. Dit is dan ook een voorwaarde voor de verdere planontwikkeling.

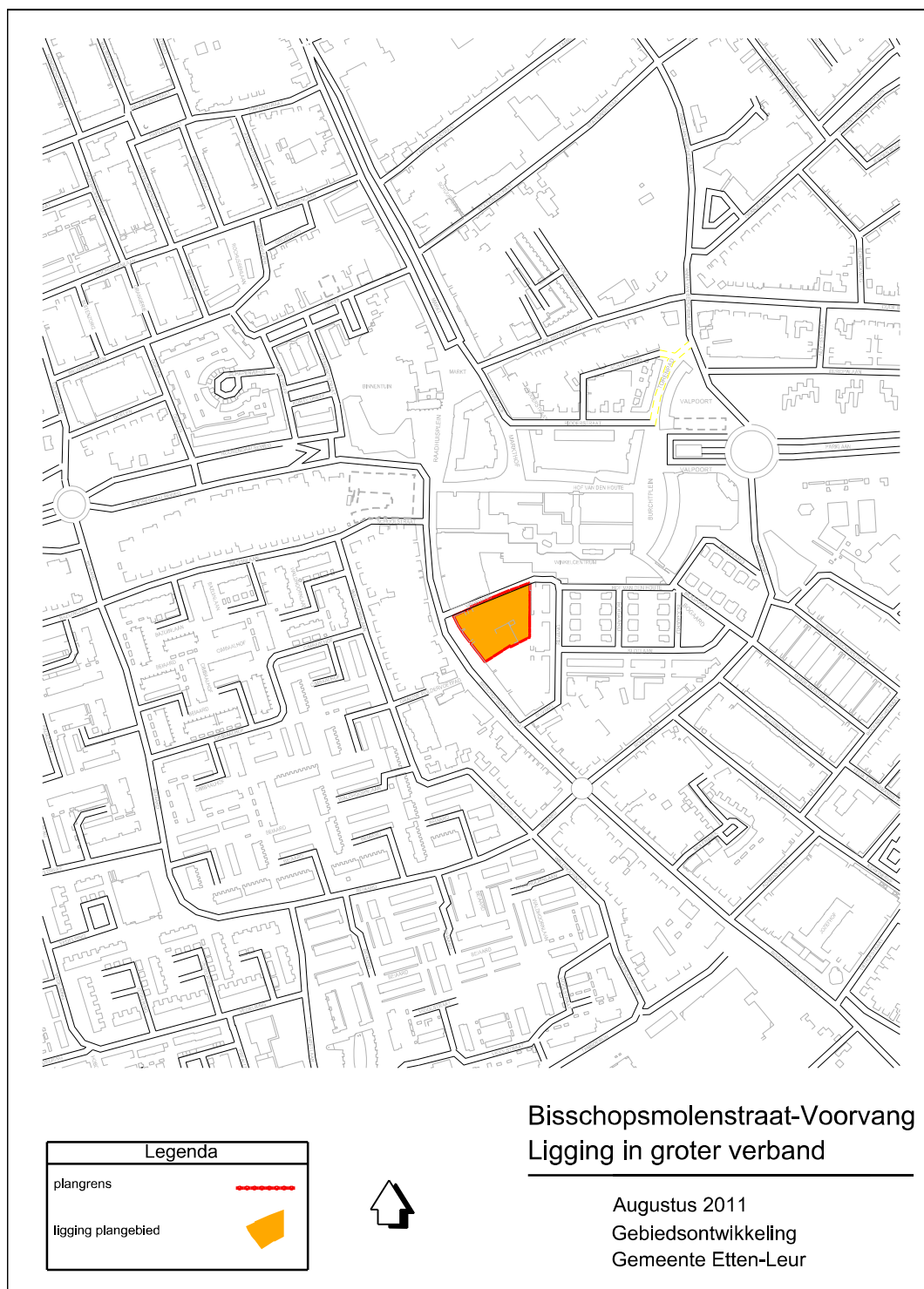
De nieuwe plannen passen niet in het geldend bestemmingsplan “Bisschopsmolenstraat e.o”. Derhalve moet dit bestemmingsplan gewijzigd worden. Dit heeft geresulteerd in het bestemmingsplan “Bisschopsmolenstraat-Voorvang”.

1.2 Ligging plangebied.

Het plangebied heeft betrekking op de percelen Bisschopsmolenstraat 71 t/m 85 en de onbebouwde gronden gelegen aan de Voorvang, grenzend aan het perceel Bijvang 33. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Voorvang, aan de oostzijde door de achtertuinen behorende bij Bijvang 17 t/m 33, aan de zuidzijde door het perceel Bisschopsmolenstraat 87 en aan de westzijde door de Bisschopsmolenstraat. Op de volgende pagina is een tekening met de ligging van het plangebied weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan.

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan “Bisschopsmolenstraat e.o”, vastgesteld door de gemeenteraad op 17 september 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 6 mei 2008. Het bestemmingsplan is op 10 juli 2008 in werking getreden en op 1 juli 2009 onherroepelijk geworden.



1.4 Opzet van de toelichting.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het beleid voor zover dit relevant is voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de huidige situatie en de voorgestane herontwikkelingen. Het gaat dan met name over de ruimtelijke en functionele structuren. Milieu en duurzaamheid komen aan de orde in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op het juridisch deel van het bestemmingsplan zijnde de planregels en de plankaart/planverbeelding. De hoofdstukken 6 en 7 hebben betrekking op de economische uitvoerbaarheid respectievelijk de maatschappelijke toetsing en het voor-overleg zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke or-

dening. In hoofdstuk 8 worden de wijzigingen verwoord die worden aangebracht in het ontwerp-bestemmingsplan.

2 Beleidskaders.

2.1 Rijksbeleid.

Wet ruimtelijke ordening.

De rijksoverheid hecht grote waarde aan de digitalisering van bestemmingsplannen. Wijziging, uitwisseling, vergelijking, monitoring en toetsing van digitale bestemmingsplannen zijn 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.

Het bestemmingsplan “Bisschopsmolenstraat-Voorvang” is opgesteld conform de nieuwe Wro. Dit betekent dat de planverbeelding en de planregels volgens de Standard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008 vormgegeven zijn. Daarnaast wordt er voldaan aan de verplichting om een digitaal gecodeerd plan aan te leveren conform IMRO 2008.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR “Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig” vormt de nieuwe overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028 met als doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het rijk onder het motto “decentraal wat kan, centraal wat moet” over aan provincies en gemeenten. Eerdere afspraken over verstedelijking zoals binnenstedelijk bouwen laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een “ladder” voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de SER-ladder) die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan “Bisschopsmolenstraat-Voorvang” heeft betrekking op het benutten van een bestaande binnenstedelijke locatie door herontwikkeling. Het sluit aan op de SER-ladder nl. voldoen aan de toenemende ruimtebehoefte door herstructurering van bestaand stedelijk gebied. Op deze manier kan verder ruimtebeslag in het buitengebied zoveel mogelijk worden voorkomen

2.2 Provinciaal en regionaal beleid.

Structuurvisie ruimtelijke ordening.

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. Deze structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. Daarnaast houdt de Structuurvisie ruimtelijke ordening rekening met provinciaal beleid op economisch, sociaal-cultureel en ecologisch vlak. De provincie geeft in de Structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling. Voor de ontwikkeling die met het bestemmingsplan “Bisschopsmolenstraat-Voorvang” mogelijk wordt gemaakt, speelt het belang van concentratie van verstedelijking een rol. Het plangebied is op de visiekaart behorende bij de Structuurvisie ook aangewezen als “stedelijk concentratiegebied”. Voor de ontwikkeling die met het bestem-

mingsplan mogelijk wordt gemaakt, is met name “zorgvuldig ruimtegebruik van belang.

Verordening ruimte Noord-Brabant/uitwerkingsplan Breda-Tilburg.

Op 23 april 2010 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening ruimte Noord-Brabant, fase 1 vastgesteld. Op 17 december 2010 hebben zij de Verordening ruimte Noord-Brabant, fase 2 vastgesteld. Beide verordeningen zijn samengevoegd tot de Verordening ruimte Noord-Brabant. Deze verordening is op 1 maart 2011 in werking getreden. Op 11 mei 2012 is deze verordening aangepast. De aanpassingen zijn in hoofdzaak technisch en bevatten geen nieuw beleid. In deze verordening wordt op provinciaal niveau het voorgestane ruimtelijk beleid voor de provincie Noord-Brabant weergegeven. Op grond hiervan behoort de gemeente Etten-Leur tot de stedelijke regio Breda-Tilburg. In het kader van de ontwikkeling van bestaand stedelijk gebied waartoe uiteraard ook het plangebied Bisschopsmolenstraat-Voorvang behoort, is met name het principe “zuinig ruimtegebruik” van belang. Hiermede wordt beoogd de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag op het buitengebied af te remmen. Bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en overige voorzieningen dienen de mogelijkheden binnen het stedelijk gebied zo goed mogelijk te worden benut. Dit dient te geschieden met in acht name van de bestaande omgeving. Daarnaast zijn in relatie tot het principe “meer aandacht voor de onderste lagen” ook water en archeologie van belang. In hoofdstuk 4 wordt aan deze aspecten afzonderlijk aandacht besteed.

Het uitwerkingsplan Breda-Tilburg geeft de ruimtelijke ontwikkelingen aan voor deze stedelijke regio. In het kader van dit uitwerkingsplan zijn er op regionaal niveau afspraken gemaakt over het aantal te bouwen woningen, Etten-Leur mag gedurende de periode 2002 tot 2022, 3750 woningen bouwen. Het bestemmingsplan “Bisschopsmolenstraat-Voorvang” voorziet in maximaal 15 woningen. Dit aantal past binnen het aantal van 3750 woningen.

2.3 Gemeentelijk beleid.

StructuurvisiePlus.

Op 23 mei 2005 heeft de gemeenteraad de StructuurvisiePlus 2020 vastgesteld. In deze visie is in hoofdlijnen de ruimtelijke ordening van de gemeente Etten-Leur vastgesteld. Deze visie is de basis voor de besluiten die gevolgen hebben voor de verdeling van de ruimte. In deze visie is opgenomen dat een deel van de nog te realiseren woningen binnenstedelijk moet worden gerealiseerd door het benutten van binnenstedelijke locaties. Een meerlaags grondgebruik moet voor zover stedenbouwkundig aanvaardbaar, worden bevorderd.

Woonvisie.

Op 25 juni 2007 is de Woonvisie Etten-Leur 2007-2015 vastgesteld. In deze visie wordt richting gegeven aan het woningbouwbeleid voor de jaren 2007-2015. Daarbij wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de huisvesting van senioren en starters. Het bestemmingsplan “Bisschopsmolenstraat-Voorvang” voorziet in de realisering van maximaal 15 bovenwoningen. De locatie is gelegen in de directe nabijheid van diverse voorzieningen (o.a. winkels en openbaar vervoer). De woningen zijn geschikt voor zowel de huisvesting van senioren als van starters. De prijs categorie (middelduur) past binnen de verdeling 30% goedkoop, 30% middelduur en 40% duur die gehanteerd wordt voor alle nieuwbouwprojecten gezamenlijk.

Ruimtelijke structuurvisie detailhandel en horeca.

Op 17 december 2007 heeft de gemeenteraad de Ruimtelijke Structuurvisie detailhandel en horeca vastgesteld. Hierin wordt een visie gegeven op de toekomstige

ruimtelijke structuur voor detailhandel en horeca tot 2015. In deze visie is aangegeven dat een uitbreiding van het winkelaanbod in de branche voedings- en genotmiddelen gewenst is onder andere door vestiging van een derde supermarkt in het centrum. Er is een marktruimte van 4000 tot 5700 m² verkoopvloeroppervlak in Etten-Leur die ingevuld kan worden door de supermarktbranche. Daarbij wordt geacht aan de locatie Bisschopsmolenstraat-Voorvang. Door toevoeging van een sterke trekker bv. een supermarkt wordt de relatie tussen de Bisschopsmolenstraat en het huidige kernwinkelgebied (centrum) verder versterkt. Door toevoeging van een supermarkt op de genoemde locatie aan de Bisschopsmolenstraat ontstaat in het centrum van Etten-Leur een duidelijke polenstructuur met sterke en gelijkwaardige boodschappenclusters. De nieuw te ontwikkelen supermarkt is de kern van het zuidelijk cluster. De bestaande Albert Heijn is een sterke trekker aan de oostzijde van het centrum en tenslotte kan de supermarkt Aldi fungeren als trekker in een noordelijk pool.

Sociaal-Economisch beleidsplan.

Op 21 december 2009 heeft de gemeenteraad het Sociaal-Economisch beleidsplan vastgesteld. Dit beleidsplan bevat voor de periode 2009-2013 een visie op de economische structuur en ontwikkeling van Etten-Leur. Uitgangspunt is het handhaven en uitbouwen van het voorzieningenniveau (waaronder werkgelegenheid) in Etten-Leur. Hierdoor blijft Etten-Leur een regionale functie vervullen. In dit beleidsplan wordt geconstateerd dat straten zoals de Bisschopsmolenstraat een belangrijke rol vervullen voor het totale centrum. Initiatieven in dergelijke straten die de centrumfunctie versterken, dienen dan ook met een positieve grondhouding te worden benaderd. De vestiging van een trekker waaronder ook een supermarkt wordt begrepen, in de Bisschopsmolenstraat zal een positieve bijdrage leveren aan het versterken van de centrumfunctie.

Ten aanzien van de marktruimte voor detailhandel in het algemeen en van supermarkten in het bijzonder is het geldend beleid eveneens vastgelegd in dit Sociaal-Economisch Beleidsplan. Het betreft een bestending van het Distributie Planologisch Onderzoek van 2006/2007. Hierin is aangegeven dat er marktruimte is voor de vestiging van 4000 tot 5700 m² verkoopvloeroppervlak aan supermarkt in Etten-Leur. Sinds 2007 is het aantal vierkante meters verkoopvloeroppervlak van supermarkten uitgebreid door de volgende ontwikkelingen:

- Jumbo, Jacobstraat/Boeieraak: 1500 m².
- Uitbreiding Lidl, Van Bergenplein: 250 m².
- Uitbreiding Lidl, Trompetlaan: 300 m².
- Uitbreiding C1000, Kerkwerf: 220 m².

Derhalve resteert er nog 1730 tot 3430 m² verkoopvloeroppervlak die ingevuld kan worden door de supermarktbranche. Er is dus voldoende marktruimte aanwezig voor de realisering van een supermarkt met een verkoopvloeroppervlak van 1800 m² aan de Bisschopsmolenstraat-Voorvang.

Welstandsnota 2010.

Op 24 mei 2010 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota 2010 vastgesteld. Deze nota is de basis voor de architectonische uitwerking van de bouwplannen binnen het plangebied. Voor het plangebied zijn de gebiedsgerichte criteria voor historische dorpse bebouwingslinten, Bisschopsmolenstraat noordelijk deel van toepassing. Het welstandsniveau is hoog.

2.4 Conclusie.

Het bestemmingsplan "Bisschopsmolenstraat-Voorvang" is opgesteld conform de landelijke standaarden voor digitale bestemmingsplannen. Het heeft betrekking op de herontwikkeling van een locatie in bestaand stedelijk gebied. Het bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling bestaande uit detailhandel waaronder een publiekstrek-

ker (uitgegaan wordt van een supermarkt) op de begane grond en daarboven woningen. Het parkeren vindt plaats in een parkeerkelder. De maximale goot- en bouwhoogten zijn afgestemd op het karakter van de Bisschopsmolenstraat. Er is dus sprake van meervoudig ruimtegebruik dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is. Het bestemmingsplan biedt bovendien de mogelijkheid voor een architectonische uitwerking conform de Welstandsnota 2010. Het bestemmingsplan voorziet in detailhandel die een positieve bijdrage levert aan het versterken van de centrumfunctie. De omvang van de supermarkt past binnen de marktruimte. Het aantal woningen en het soort woningen passen binnen de regionaal gemaakte afspraken en de Woonvisie 2007-2015. Alles overwegende kan geconcludeerd worden dat het onderhavige bestemmingsplan voorziet in ontwikkelingen die passen in het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3 Huidige situatie en ontwikkeling.

3.1 Bestaand ruimtegebruik.

De locatie ligt aan de zuidzijde van het centrumgebied. Het huidige gebruik is kleinschalige detailhandel, wonen met bijbehorende erven/verharding. In het plangebied zijn geen monumenten of cultuur-historische waardevolle panden aanwezig. In het bestemmingsplan "Bisschopsmolenstraat e.o." is al uitgegaan van een herontwikkeling op deze locatie in de vorm van een supermarkt, winkels en appartementen. Het voorste gedeelte van de Voorvang komende vanaf de Bisschopsmolenstraat, is eenrichtingsverkeer.

3.2 Ontwikkelingen.

Bebouwing.

Het bestemmingsplan "Bisschopsmolenstraat/Voorvang" voorziet in detailhandel bestaande uit een supermarkt/trekker (grotere winkel met een verkoopvloeroppervlak van maximaal 1800 m²), winkels/dienstverlenende functies (verkoopvloeroppervlak van maximaal 300 m²), bovenwoningen (maximaal 15) en een parkeerkelder. De bevoorrading vindt in pandig plaats. Daarnaast dient er op eigen terrein ruimte gereserveerd te worden voor een wachtende vrachtwagen.

Parkeren.

Het parkeren voor de bezoekers van de winkels en de bewoners dient op eigen terrein te worden opgelost (parkeerkelder). Bij het stellen van een parkeernorm is aansluiting gezocht bij de landelijke richtlijnen van het CROW. Dit betekent concreet het volgende.

De parkeernorm voor de supermarkt is bepaald op 5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Voor de winkels is geen afzonderlijke parkeernorm opgenomen. De bezoekers van de winkels zullen grotendeels dezelfde zijn als van de supermarkt. Voor de bewoners is de parkeernorm bepaald op 1,5 parkeerplaats per woning.

Verkeer.

DHV heeft een studie verricht over de verkeersafwikkeling. De resultaten zijn vastgelegd in het rapport d.d. juni 2012 "ontwikkeling supermarkt Bisschopsmolenstraat-Voorvang" (nr. BA9758-101-100). Aan de hand hiervan is ervoor gekozen om de ingang van de parkeerkelder te situeren aan de Voorvang en de uitgang aan de Bisschopsmolenstraat. Voor de bevoorrading zal aan de Voorvang een overdekte laad- en losvoorziening gerealiseerd worden. Het autoverkeer rijdt via de Bisschopsmolenstraat en de Voorvang de parkeerkelder in. Via de Bisschopsmolenstraat zal het autoverkeer de parkeerkelder verlaten. Het vrachtverkeer rijdt via de Bisschopsmolenstraat en de Voorvang de laad- en losvoorziening in om vervolgens via de Voorvang

Bogaard of Bijvang deze voorziening weer te verlaten. Bij het maken van deze keuze is ten aanzien van de verkeersaspecten het volgende overwogen.

- Verkeersbewegingen bezoekers

De berekening van het aantal verkeersbewegingen van bezoekers vindt zijn basis in de publicatie “Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden, publicatie 256” van het CROW. Het bezoek naar de supermarkt wordt als maatgevend genomen. De overige voorgestane functies op deze locatie (winkels en woningen) hebben nagenoeg geen extra verkeerstoename tot gevolg. Met betrekking tot de winkels wordt aangenomen dat het aandeel afzonderlijke bezoekers erg beperkt is het merendeel zal het bezoek aan de supermarkt combineren met een bezoek aan winkels.

Type supermarkt (wijksupermarkt met een oppervlakte van 1800 m ² verkoopvloeroppervlak/ 2200 m ² bedrijfsvloeroppervlak)	Werkdagemaal 1,4 x m ² vvo	Koopavonddagemaal 2,1 x m ² vvo	Zaterdagemaal 1.9 x m ² vvo
Gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen	2520	3780	3420

Aan de hand van deze gegevens is uitgegaan van 3600 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

- Verkeersbewegingen logistiek

Als vuistregel voor het vrachtverkeer naar een supermarkt wordt in de voornoemde CROW-publicatie uitgegaan van 0,3 vrachtautobewegingen per 100 m² vvo per werkdag. Dit komt uit op $0,3 \times 18 = 5,4$ vrachtwagens per dag. Voor de winkels wordt uitgegaan van hooguit 1 vrachtwagen per dag. Dit komt uit op 4 vrachtwagens. In totaal komt dit uit op afgerond 10 vrachtwagens per dag.

- Verkeersintensiteiten op 30 km-wegen

In het algemeen is binnen een 30 km-gebied een intensiteit van 5000 à 6000 motorvoertuigen op een 30 km-weg per etmaal acceptabel. Dit gegeven is eveneens gebaseerd op landelijke richtlijnen (CROW, ASVV 2008, aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom). Fietzers en gemotoriseerd verkeer maken gebruik van dezelfde rijbaan.

De voorgestane verkeersafwikkeling heeft tot gevolg dat de verkeersintensiteit op de Bisschopsmolenstraat hoger zal zijn dan 6000 motorvoertuigen per dag (nl. 6800 motorvoertuigen per dag). Echter door de aanwezigheid van vrijliggende fietspaden en trottoirs aan weerszijden van de Bisschopsmolenstraat blijft er sprake van een verkeersveilige situatie.

- Aansluiting parkeerkelder Bisschopsmolenstraat.

De uitrit van de parkeerkelder zal zodanig worden vormgegeven dat een uitrijdende auto volledig horizontaal staat en voldoende zicht heeft op fietsers en voetgangers voordat de auto oversteekt/verder rijdt. Uit een microsimulatiemodel blijkt dat de verkeersafwikkeling bij de uitrit van de parkeergarage vlot verloopt. De verkeersveiligheid is derhalve niet in het geding.

4 Milieu en duurzaamheid.

4.1 Archeologie.

Op 11 oktober 2010 heeft de gemeenteraad de gemeentelijke archeologische beleidskaart vastgesteld. Op grond hiervan is de archeologische waarden voor dit gebied grotendeels onbekend en een zéér beperkt gedeelte hoog.

In november 2010 (rapport RAAP) heeft er een archeologisch vooronderzoek plaatsgevonden in de vorm van een bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek, karterende fase. Naar aanleiding van dit onderzoek is er besloten dat er een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd moet worden. Daarbij wordt geadviseerd om eerst een dergelijk onderzoek uit te voeren in de beschikbare delen. Aan de hand hiervan kan beoordeeld worden of er nog een archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is.

4.2 Bodem.

Binnen het plangebied zijn reeds diverse bodemonderzoeken verricht. Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat ter plaatse van de percelen L7171, L4552, L7170 en L7172 een geval van ernstige bodemverontreiniging is aangetroffen met lood en zink in de bovengrond. Ter plaatse van perceel L6205 is nog een beperkte olieverontreiniging aangetroffen. Het betreft de adressen Bisschopsmolenstraat 77-81.

De aangetroffen verontreinigingen geven aanleiding voor het saneren van de locatie. Hiervoor is een saneringsplan opgesteld, waarbij als uitgangspunt geldt dat de bodemkwaliteit na sanering geschikt is voor het beoogde doel (detailhandel/wonen). Dit saneringsplan is met aanvraag om beschikking naar de provincie Noord-Brabant gezonden. Op 27 februari 2012 heeft de provincie een beschikking genomen. Met het saneringsplan kan worden ingestemd. Er dient binnen 4 jaar na inwerkingtreding van deze beschikking (11 april 2012) met de sanering te zijn begonnen.

In het kader van het bestemmingsplan "Bisschopsmolenstraat-Voorvang" kan worden geconcludeerd dat middels bodemonderzoeken voldoende inzicht in de bodemkwaliteit is verkregen. Naar verwachting zijn er uiteindelijk geen belemmeringen voor de realisering van het bestemmingsplan. Bij de indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning zal moeten worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is of dat deze geschikt gemaakt wordt middels uitvoering van het saneringsplan voor de realisering van een supermarkt, winkels en bovenwoningen gecombineerd met een parkeerkelder. Gezien het feit dat er sprake is van een saneringssituatie treedt de omgevingsvergunning pas in werking op het moment dat de sanering is afgerond.

4.3 Geluid.

Ten behoeve van de ontwikkelingen waarin het bestemmingsplan "Bisschopsmolenstraat-Voorvang" voorziet, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Rapport WL.12.02 23 augustus 2012).

Er is onderzocht wat de akoestische gevolgen zijn van een supermarkt met parkeerkelder. In dit onderzoek is getoetst aan de eisen uit het Activiteitenbesluit en de bepalingen uit de Wet geluidhinder. Er is uitgegaan van de verkeersintensiteiten op zaterdag zijnde de drukste dag van de week. Daarnaast is overwogen dat de omgeving van het plangebied is te omschrijven als centrumgebied. De nadruk ligt op commerciële, publieke functies die sterk vermengd zijn met wonen. Er is sprake van een hoge gebruiksintensiteit (veel verkeer, mensen, bedrijvigheid) en een hoge bebouwingsdichtheid. In een centrumgebied is altijd sprake van meer geluid dan in een rustige woonwijk.

Activiteitenbesluit.

Uit de resultaten is naar voren gekomen dat ten aanzien van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus voldaan kan worden aan de geluidsvoorschriften van het Activiteiten-besluit. Voor wat betreft de maximale geluidsniveaus kan gesteld worden dat in de nachtperiode het laden- en lossen bij de supermarkt niet mogelijk zal zijn. Verder is geconcludeerd dat voor het geluidsniveau ten gevolge van indirecte hinder bij bestaande woningen aan de Bisschopsmolenstraat en Bijvang niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde tot 65 dB(A) is mogelijk als wordt aangetoond dat voldaan wordt aan een binnen-niveau van 35 dB(A)-etmaalwaarde. Dit zal aangetoond moeten worden bij het doen van de melding op grond van het Activiteitenbesluit. Uitgaande van een gebruikelijke minimale geluidsisolatie van een gevel van een woning van 20 dB(A) zal naar verwachting bij 2 woningen extra gevelmaatregelen nodig zijn. Desondanks zal dit aspect geen belemmering zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan "Bisschopsmolenstraat-Voorvang".

Wet geluidhinder

In de Wet geluidhinder en de daarbij behorende uitvoeringsbesluiten zijn grenswaarden opgenomen voor geluidsgevoelige objecten zoals woningen die zijn gelegen in geluidszone langs een weg zoals bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder. Geluidszones zijn te beschouwen als aandachts-of onderzoeksgebieden waarbinnen bij de realisering van nieuwe woningen, akoestisch onderzoek verplicht is. Wegen waarop een maximum snelheid van 30 km per uur geldt evenals wegen binnen woonerven, vallen buiten de onderzoeksplicht. De voorkeursgrenswaarde van de geluidsbelasting op de gevel bedraagt 48 dB. Voor nieuwbouw kan er ontheffing verleend worden tot maximaal 63 dB. Bij de bepaling van de geluidsbelasting mag onder de aanname dat het verkeer in de toekomst stiller wordt, een aftrek van 5 dB plaatsvinden.

In de directe omgeving van het plangebied "Bisschopsmolenstraat-Voorvang" is er uitsluitend sprake van 30 km-wegen. Op grond van de Wet geluidhinder is er dan ook geen onderzoeksplicht naar de akoestische gevolgen vanwege het wegverkeerslawaaï. Desondanks is het vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening gewenst om een onderzoek in te stellen naar de gevolgen van het toekomstige wegverkeerslawaaï voor de directe omgeving. Er is inzichtelijk gemaakt wat de akoestische gevolgen zijn van de verkeersaantrekkende werking van een supermarkt met parkeerkelder. Daarbij is aansluiting gezocht bij de Wet geluidhinder. Bij de bepaling van de geluidsbelasting is in tegenstelling tot hetgeen de Wet geluidhinder voorschrijft, echter wel uitgegaan van de gecumuleerde geluidsbelasting. Aanleiding daarvoor is het feit dat meerdere bronnen (wegen) verantwoordelijk zijn voor de te verwachte geluidsbelasting.

Vanwege de Bisschopsmolenstraat zal de toekomstige geluidsbelasting tussen de 57 en 59 dB liggen. Dergelijke belastingen zijn niet ongebruikelijk in een centrumgebied. De toename ten opzichte van de huidige situatie is 2 dB. De geluidsbelasting bij de woningen langs de overige onderzochte straten overschrijden de 53 dB niet. De berekende geluidsbelastingen zijn passend voor een centrumgebied. Daarnaast hebben alle woningen een buitenruimte aan een geluidsluwe gevel. Voor de nieuwe woningen binnen het plangebied zal conform het Bouwbesluit, aangetoond moeten worden dat de binnenwaarde maximaal 33 dB is.

De berekeningen zijn uitgevoerd conform het "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012".

4.4 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn bepalingen opgenomen over de luchtkwaliteit. In hoofdlijnen is bepaald dat het bevoegd gezag erop toeziet dat een voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een overschrijding van de luchtkwaliteitsgrenswaarde zoals die zijn aangegeven in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Deze bijlage bevat voor diverse luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht grenswaarden en plandrempels. De praktijk leert dat langs wegen alleen de jaargemiddelde concentraties van stikstofdioxide en zwevende deeltjes de normen kunnen overschrijden. Onderzoeken luchtkwaliteit zijn dan ook in hoofdzaak gericht op deze twee stoffen.

Ten behoeve van het bestemmingsplan “Bisschopsmolenstraat-Voorvang” is de rapportage luchtkwaliteitonderzoek opgesteld (L.12.02 28 augustus 2012). Hieruit kan geconcludeerd worden dat de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maken niet zullen leiden tot een overschrijding van de luchtkwaliteitsgrenswaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Er wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden.

4.5 Milieuzonering

Volgens de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering editie 2009, wordt voor supermarkten een richtafstand tot woningen in een rustige woonwijk gehanteerd van 10 meter. Het plangebied Bisschopsmolenstraat-Voorvang is gelegen in een centrumgebied. Een dergelijk gebied kenmerkt zich door een mix van wonen en werken (winkels; horeca). Dit betekent tevens een levendig straatbeeld. Dit is in tegenstelling met het straatbeeld dat kenmerkend is voor een rustige woonwijk met een strikte functiescheiding. De vestiging van een supermarkt en winkels in een dergelijke gemengde omgeving zoals hier aan de orde is, is dan ook alleszins aanvaardbaar. Daarbij is overwogen dat de afstand tot de bestaande woningen aan de Bijvang minimaal 10 meter bedraagt. Daarnaast zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven aanwezig die de realisering van detailhandel met woningen belemmeren.

4.6 Besluit milieueffectrapportage.

Op 1 april 2011 is de wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer) in werking getreden. Op grond hiervan dient bij de bepaling of er voor een bepaalde activiteit een milieueffectbeoordeling en/of rapportage moet worden gemaakt de omvang van de activiteit, de ruimtelijke context en de cumulatie met de omgeving beoordeeld te worden.

Het bestemmingsplan “Bisschopsmolenstraat-Voorvang” voorziet in de realisering van detailhandel en woningbouw. De detailhandel betreft één grotere vestiging met een maximale verkoopvloeroppervlak van 1800 m² en winkels met een maximaal verkoopvloeroppervlak van 300 m². Daarnaast kunnen er maximaal 15 bovenwoningen/appartementen gerealiseerd worden. Het parkeren voor de bezoekers van de detailhandelvestigingen en de bewoners vindt ondergronds plaats.

Er is sprake van een activiteit die genoemd is op de D-lijst van het Besluit mer. Op deze lijst is nl. de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterreinen genoemd. De omvang van de voorgestane herontwikkeling blijft ruimschoots onder de drempels. Daarbij is aansluiting gezocht bij de drempel voor een mer-beoordeling voor de bouw van woningen (drempel: 2000 woningen) of bedrijven (drempel: 200.000 m²).

Hoewel de drempelwaarden niet worden overschreden, dient er nog nagegaan te worden of de activiteiten desondanks geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Daarbij zal de aard van de activiteit, de omvang en de gevoeligheid van de omgeving in ogenschouw genomen moeten worden. In deze situatie is

er sprake van een relatief kleine binnenstedelijke herontwikkeling. Gelet op de aard en de omvang van de activiteit en de omgeving (binnenstedelijk; centrumlocatie) kan er geconcludeerd worden dat er geen sprake zal zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Derhalve is een mer-beoordeling niet noodzakelijk.

Er zal dan ook geen milieueffectrapportage worden opgesteld. Er kan worden volstaan met de reeds uitgevoerde milieu-onderzoeken.

4.7 Flora- en Fauna.

In november 2010 is door IJzerman advies ruimtelijke ordening & ecologie een quick scan flora en fauna opgesteld voor het plangebied "Bisschopsmolenstraat/Voorvang". Hieruit kan het volgende worden geconcludeerd.

- Er is geen sprake van een beschermd natuurgebied.
- Mogelijkerwijs worden er algemeen voorkomende soorten aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- en faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AmvB, artikel 75, lijst 1). Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Voordat tot sloop van de bestaande bebouwing kan worden overgegaan, is er nader onderzoek nodig naar de aanwezigheid van vaste verblijfslocaties voor vleermuizen. Dit onderzoek dient plaats te vinden in de actieve periode van vleermuizen (tussen april en oktober).
- Er is in verband met het ontbreken van geschikte biotopen geen nader onderzoek noodzakelijk naar overige strikt beschermde soorten.
- Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is op grond van de Flora- en faunawet verboden. Hiervoor wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan weliswaar gekapt worden maar dan dienen de werkzaamheden uitgevoerd te worden onder begeleiding van een ter zake deskundige.

Gedurende de periode mei-augustus 2011 heeft er een vleermuizenonderzoek plaatsgevonden. De resultaten zijn verwerkt in het rapport van IJzerman advies ruimtelijke ordening & ecologie d.d. oktober 2011. Hieruit kan het volgende worden geconcludeerd:

- Er zijn geen vaste rust, verblijfs-, overwinterings- of voortplantingslocaties van vleermuizen aangetroffen. Uitvliegende of zwermende dieren zijn niet waargenomen. Ook zijn er geen sporen die hierop duiden, aanwezig. Zowel de inspectie met het sporenonderzoek als de avondbezoeken met batdetector, wijzen hierop.
- Tijdens de avondbezoeken zijn er foeragerende gewone dwergvleermuizen waargenomen langs de bomen en straatverlichting van de omliggende straten. De planlocatie maakt onderdeel uit van een veel groter jachtgebied en er is in de omgeving genoeg potentieel jachtgebied voor Gewone dwergvleermuis aanwezig.
- Het plangebied zelf heeft geen substantiële functie als foerageergebied of verblijfsgebied voor vleermuizen. Ook zijn de lijnvormige landschapselementen op de planlocatie zelf niet van belang als ondersteuning voor het lokale netwerk van vaste vlieg- en trekroutes.
- Ruimtelijke ingrepen in het plangebied hebben door het ontbreken van vaste verblijf- en gebruiksplaatsen voor vleermuizen geen nadelige effecten op de instandhouding van de lokale populaties. Een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is derhalve niet vereist.

4.8 Waterhuishouding.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op het watersysteem dient rekening gehouden te worden met het beleid van het waterschap “Brabantse Delta” zoals verwoord in de beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009.

Het plangebied kent een oppervlakte van ongeveer 4600 m². Het gebied is grotendeels verhard. De toename van verhard oppervlak zal minder bedragen dan 2000 m². Op grond van het beleid van het waterschap behoeven er dan ook geen extra retentievoorzieningen te worden aangelegd. In de Bisschopsmolenstraat ligt een gemengd rioleringsstelsel. Met het oog op een eventuele wijziging in het hoofdrioleringsstelsel zal de riolering van de nieuwbouw in de vorm van een gescheiden stelsel worden aangeleverd.

Daarnaast zal er conform het beleid van het waterschap bij de ontwikkelende partijen aandacht gevraagd worden voor het gebruik van milieuvriendelijke materialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen.

Het waterschap “Brabantse Delta” heeft op 27 augustus 2012 een positief wateradvies uitgebracht.

4.9 Conclusie.

Het plangebied “Bisschopsmolenstraat-Voorvang” is gelegen in een centrumgebied. Er is geen sprake van een strikte scheiding van functies. Een dergelijk gebied kenmerkt zich door levendigheid hetgeen automatisch betekent dat er sprake is van meer drukte en geluid. Uit de ingestelde milieu-onderzoeken blijkt dat de realisering van een supermarkt, winkels en woningen met de daarbij behorende verkeersafwikkeling geen afbreuk doen aan een goed woon-en leefklimaat. Daarnaast zijn er geen andere (duurzaamheids)aspecten die zich verzetten tegen de realisering van onderhavig bestemmingsplan.

5 Beschrijving van het bestemmingsplan.

5.1 Planvorm.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om ter plaatse detailhandel en woningbouw in de vorm van bovenwoningen gecombineerd met een parkeerkelder te realiseren. De planopzet kent een beperkt aantal bestemmingen en een gedetailleerde plankaart/planverbeelding. Uitgangspunt is dat de plankaart/planverbeelding zo veel mogelijk informatie biedt over de toelaatbare gebruiksvorm en de bouwmogelijkheden op het perceel. Voordeel hiervan is een snel inzicht in de gebruiks- en bouwmogelijkheden op een perceel.

Het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart/planverbeelding met planregels. De toelichting heeft geen rechtskracht. De plankaart/planverbeelding van het bestemmingsplan bestaat uit één deel. De planregels zijn opgebouwd uit inleidende regels (hoofdstuk 1), bestemmingsregels (hoofdstuk 2), algemene regels (hoofdstuk 3) en overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

5.2 Artikelsgewijze toelichting.

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.

Bestemmingsregels.

Detailhandel (artikel 3).

Binnen deze bestemming wordt het mogelijk gemaakt om op de begane grondlaag commerciële ruimten met een publieksgerichte functie (detailhandel; persoonlijke dienstverlening) te realiseren. De volgende bouwlagen zijn bedoeld voor de realisering van gestapelde woningen (appartementen en bovenwoningen). Ook mogen deze bouwlagen gebruikt worden voor magazijn, kantoor of kantine ten dienste van een bedrijf dat gevestigd is op de begane grond. Er mogen maximaal 15 woningen worden gebouwd. Daarnaast is er de mogelijkheid opgenomen om een parkeerkelder te realiseren. De reeds bestaande mogelijkheden uit het geldend bestemmingsplan ten aanzien van zakelijke dienstverlening en horeca zijn eveneens opgenomen.

Waarde-archeologie 1 (artikel 4).

Omdat het plangebied nog niet voldoende archeologisch onderzocht is, is de dubbelbestemming "waarde- archeologie 1" opgenomen. Deze dubbelbestemming heeft tot doel de te verwachte archeologische waarden te beschermen. De dubbelbestemming heeft voorrang boven de andere geldende bestemmingen en legt beperkingen op aan de onderliggende bestemming.

Algemene regels.

Anti-dubbeltelregel (artikel 5).

Het is een wettelijke verplichting om dit artikel in een bestemmingsplan op te nemen. Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 6).

In dit artikel is bepaald dat legale maten die afwijken van hetgeen in onderhavig bestemmingsplan is geregeld als maximaal respectievelijk minimaal mogen worden aangehouden.

Algemene gebruiksregel (artikel 7).

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod opgenomen voor gebruik van gronden alsmede gebouwen en bouwwerken in strijd met de bestemming.

Algemene afwijkingsregels (artikel 8).

In dit artikel zijn enkele afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het onder voorwaarden aanpassen van bouwgrenzen of bouwvlakken of andere maatvoeringen.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 9).

Het is een wettelijke verplichting om dit artikel in het bestemmingsplan op te nemen. 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) wor-

den gebouwd met inachtneming van een omgevingsvergunning 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 aanvraag om omgevingsvergunning daarvoor binnen 2 jaar na de calamiteit wordt ingediend. 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 naar aard en omvang hierdoor niet wordt vergroot. Het voorgaande geldt niet voor bouwwerken die zonder vergunning zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan en voor illegaal gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden.

Slotregel (artikel 10).

Deze regel verwijst naar de naam van het bestemmingsplan.

6 Economische uitvoerbaarheid.

De gemeente Etten-Leur heeft met de ontwikkelende partijen overeenkomsten gesloten. Op grond hiervan zijn de gemeentelijke kosten die verbonden zijn aan de opstelling en de realisering van onderhavig bestemmingsplan doorbelast aan de ontwikkelaar. Hiermede is eveneens het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden (anderszins) verzekerd zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (grondexploitatie). Dit betreft ook de eventuele plan-schade. Op grond hiervan kan de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. Daarnaast hebben de ontwikkelende partij aangegeven dat er reeds een huurder is voor de supermarkt. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is derhalve gegarandeerd.

7 Maatschappelijke toetsing en overleg.

7.1 Vooroverleg.

In het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg ex. artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening zijn de volgende instanties op 18 juli 2012 digitaal geïnformeerd over het voorontwerp bestemmingsplan "Bisschopsmolenstraat-Voorvang".

- Provincie Noord-Brabant.
- Waterschap Brabantse Delta.

De desbetreffende instanties zijn tot en met 29 augustus 2012 in de gelegenheid gesteld een reactie in te dienen. Beide instanties hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de ontwikkeling waarin onderhavig bestemmingsplan voorziet. Conform het verzoek van het Waterschap is in de waterparagraaf aandacht besteed aan milieuvriendelijk bouwen.

De reacties zijn in bijlage 1 opgenomen.

7.2 Inspraak.

In overleg met een klankbordgroep waarin belanghebbenden waren vertegenwoordigd, is er gewerkt aan een verdere invulling van het plangebied. Er kon geen overeenstemming bereikt worden over de verkeersafwikkeling. Over dit onderwerp is advies gevraagd aan advies- en ingenieursbureau DHV. De voorkeursvariant is in september 2012 toegelicht tijdens een informatie-avond. Vervolgens heeft de gemeenteraad na belanghebbenden te hebben gehoord op 29 oktober 2012 besloten de voorkeursvariant over te nemen. Deze is als zodanig verwoord in dit bestemmingsplan "Bisschopsmolenstraat-Voorvang". Tevens heeft de gemeenteraad toen besloten om hiermede de inspraakprocedure als afgerond te beschouwen.

8 Overzicht van wijzigingen.

8.1 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.

In het ontwerp-bestemmingsplan “Bisschopsmolenstraat-Voorvang” zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

- De nooduitgang aan de Bijvang is opgenomen op de plankaart/planverbeelding en in de planregels.
- De uitgang van de parkeerkelder is op de plankaart/planverbeelding aangepast.
- Het gebruik van de begane grondlaag is in de planregels anders geformuleerd. Het betreft geen inhoudelijke wijziging.
- De verplichte dakhelling van de bebouwing grenzend aan de Bijvang is in de planregels opgenomen.

Bijlage 1:
Reacties vooroverleg.



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

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

Gemeente Etten-Leur		
23 JULI 2012		
Bestuurder		
Adres	GO	
Vertrouwelijk	JA	NEE

VERZONDEN 20 JULI 2012

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Bisschopsmolenstraat-Voorvang'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Bisschopsmolenstraat-Voorvang'.

Wij hebben ons beperkt wij ons tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciale ruimtelijke beleid relevant zijn. Het plan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,

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

Datum

20 juli 2012

Ons kenmerk

C2085209/3064415

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

B.C. Coolen

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 681 23 28

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

bcoolen@brabant.nl

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





Gemeente Etten-Leur	
Expediënt	28 AUG. 2012
Reg.nummer	
Afdeling	GO
Vertrouwelijk	JA NEE



Gemeente Etten-Leur
Afdeling Gebiedsontwikkeling
Mevrouw N. Mourik
Postbus 10100
4870 GA ETTEN-LEUR

Uw brief van : Email 18 juli 2012
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : *12UT010735*
Barcode :
Behandeld door : mevrouw K. van der Knaap
Doorkiesnummer : 076 564 10 75
Datum : 27 augustus 2012
Verzenddatum : **27 AUG. 2012**

Onderwerp: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan Bisschopmolenstraat-Voorvang te Etten-Leur

Geachte mevrouw Mourik,

Op 18 juli 2012 heeft u voorontwerp bestemmingsplan Bisschopmolenstraat-Voorvang te Etten-Leur toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het concept voorontwerp bestemmingsplan hebben wij de volgende op- en aanmerkingen.

Toelichting

De totale toename van het verhard oppervlak is kleiner dan 2.000 m², waardoor het aanleggen van een retentievoorziening niet verplicht is op basis van de Keur waterschap Brabantse Delta.

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

Planregels

Geen opmerkingen.

Verbeelding

Geen opmerkingen

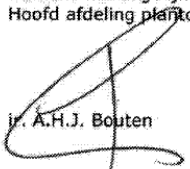
Overige opmerkingen

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

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies.

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

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur
Hoofd afdeling plantoetsing & vergunningen



J. A.H.J. Bouten