

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Geldende bestemmingsplannen	3
1.4 Opzet van de toelichting	4
Hoofdstuk 2 Huidige situatie en (her)ontwikkelingen	5
2.1 Bestaande ruimtelijke hoofdstructuur	5
2.1.1 Functionele analyse	5
2.1.2 Bebouwing	5
2.1.3 Groenstructuur	6
2.1.4 Verkeersstructuur	6
2.2 Beoogde situatie	7
2.2.1 Aanleiding voor de ontwikkeling	7
2.2.2. Stedenbouwkundige opzet	7
2.2.3 Verkeer en parkeren	8
2.2.4 Parkeerplaatsen	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Rijksbeleid	10
3.2.1. Wet ruimtelijke ordening (Wro)	10
3.2.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	10
3.3 Provinciaal beleid	10
3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening	10
3.3.2 Verordening ruimte 2012/2014	11
3.4 Gemeentelijk beleid	11
3.4.1 Structuurvisie Plus	11
3.4.2 Woonvisie Etten-Leur 2007- 2015	11
3.4.3 Beleidsregel "Aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven".	11
3.4.4 Beleidsnotitie "Huisvesting mantelzorg gemeente Etten-Leur".	11
3.4.5 Milieuvisie	11
3.4.6 Groenbeleidsnota	11
3.4.7 Welstandsnota	12
3.5 Conclusie	12
Hoofdstuk 4 Milieu en duurzaamheid	13
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	13
4.1.1 Archeologie	13
4.1.2 Monumenten	13
4.1.3 Cultuurhistorie	13
4.2 Bodemverontreiniging	14
4.2.1 Doel onderzoeken	14
4.2.2 Onderzoeksresultaten	14
4.2.3 Conclusie	15
4.3 Waterhuishoudkundige aspecten	15
4.3.1 Beleid gemeente Etten-Leur	16
4.3.2 Beleid waterschap Brabantse Delta	16
4.3.3 Watertoets	16
4.3.4 Onderzoek	17

4.3.5 Juridische vertaling	17
4.3.6 Advies waterbeheerder	17
4.3.7 Afwegingen wateradvies waterbeheerder (in ontwerp fase)	17
4.4 Flora en fauna	17
4.4.1 Flora- en faunawet	17
4.4.2 Natuurbeschermingswet 1998	18
4.4.3 Waardevolle Bomenlijst	18
4.5 Milieuzonering	18
4.6 Geluidhinder	19
4.6.1 Wegverkeerslawaaai	19
4.6.2 Spoorweglawaaai	19
4.6.3 Onderzoek en conclusie	19
4.7 Luchtkwaliteit	20
4.8 Externe veiligheid	20
4.8.1 Inrichtingen	21
4.8.2 Transportroute	21
4.8.3 Onderzoek en conclusie	21
 Hoofdstuk 5 Beschrijving van het plan	 23
5.1 Planvorm	23
5.2 Toelichting op de bestemmingen	23
5.2.1 Inleidende regels	23
5.2.2 Bestemmingsregels	23
5.2.3 Bestemmingen	25
5.2.4 Dubbelbestemmingen	26
5.2.5 Algemene regels	26
5.2.6 Overgangs- en slotregels	26
 Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	 28
 Hoofdstuk 7 Maatschappelijke toetsing en overleg	 29
7.1 Informatiebijeenkomst omwonenden	29
7.2 Maatschappelijke toetsing	29
7.3 Overleg	29
7.4 Overzicht van wijzigingen	29
7.5 Zienswijzen	29
 Bijlagen	
1. Beleidsregel aan-huis gebonden beroepen en bedrijven	
2. Archeologisch bureauonderzoek	
3. Verkennend en nader bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem	
4. Nader bodemonderzoek nikkel en zink in de bovengrond	
5. Waterparagraaf	
6. Quick scan flora en fauna	
7. Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaai	
8. Verslag bijeenkomst d.d. 29 oktober 2013	
9. Eindverslag overleg & inspraak voorontwerpbestemmingsplan “Lange Brugstraat 130”	

Hoofdstuk 1 Inleiding

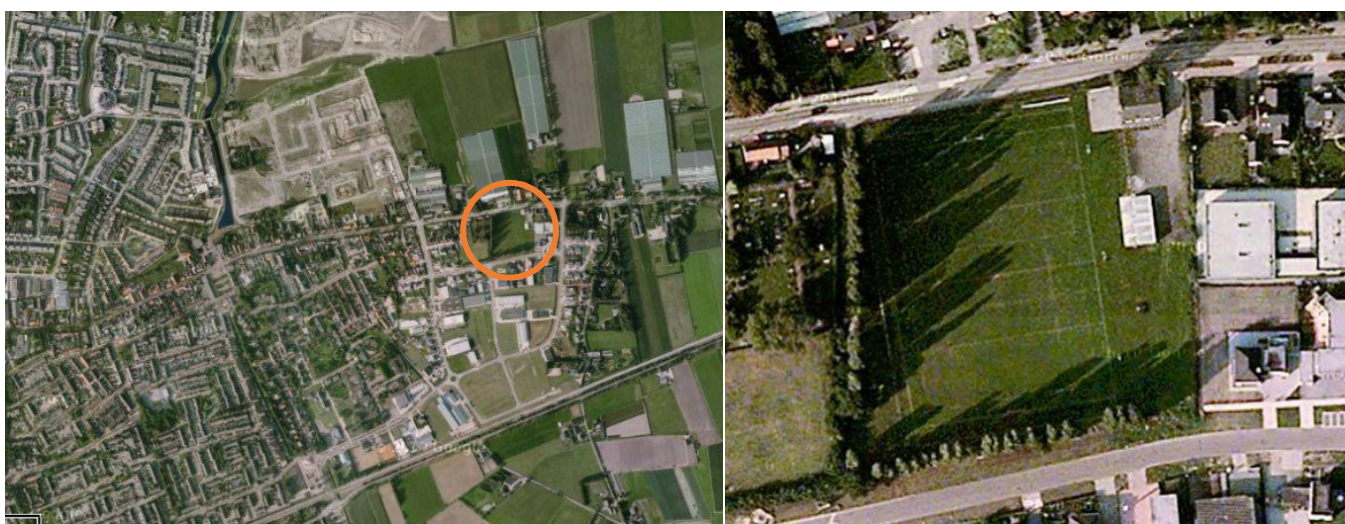
1.1 Aanleiding

Sinds de zomer van 2013 is het voormalige rugbyterrein aan de Lange Brugstraat niet meer in gebruik. Het perceel is eigendom van de H. Mariaparochie. Zij is op zoek naar een passende invulling van het perceel. Stichting SOVAK heeft zich bij de parochie gemeld als geïnteresseerde. Op dit moment heeft zij aan de Pottenbakkerstraat al een dagcentrum met wooneenheden. SOVAK wil haar voorzieningen in Etten-Leur uitbreiden en heeft haar oog laten vallen op het perceel Lange Brugstraat 130.

Samen met de H. Mariaparochie heeft zij een plan gemaakt voor de invulling van dit terrein. Dit plan voorziet in de realisatie van bijzondere woonruimte voor cliënten van de stichting SOVAK en maximaal elf grondgebonden woningen. Dit plan kan alleen worden gerealiseerd als het bestemmingsplan wordt aangepast. Dit document voorziet in de noodzakelijke bestemmingswijziging.

1.2 Plangebied

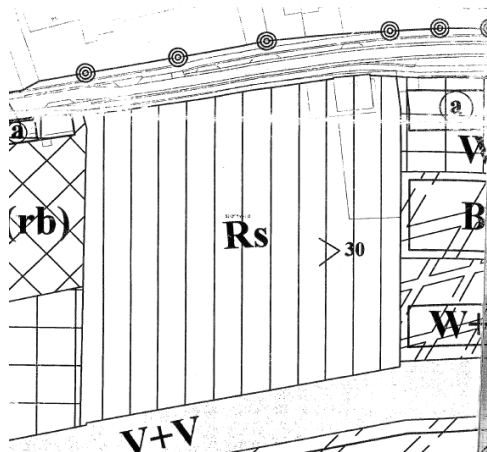
Het plangebied omvat de gronden van het voormalige rugbyveld aan de Lange Brugstraat en de groenstrook langs de Klompenmakerstraat (zie figuur 1).



Figuur 1 Ligging plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Attelaken', dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 maart 2001 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 23 oktober 2001 (zie figuur 2).



Figuur 2 Uitsnede geldend bestemmingsplan

De bestemming Sportieve recreatie (Rs) is van toepassing op het plangebied Binnen de bestemming zijn doeleinden voor sport en sportieve recreatie, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige Inrichtingen, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen toegelaten. Binnen de bestemming kan het beoogde plan niet worden gerealiseerd.

1.4 Opzet van de toelichting

In deze toelichting worden de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan 'Lange Brugstraat 130' weergegeven. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de actuele en relevante beleidskaders, doelstellingen en wet- en regelgeving van het rijk, de provincie en de gemeente. De bestaande situatie wordt beschreven in hoofdstuk 3. Diverse mogelijke randvoorwaarden, zoals geluidhinder, bodemverontreiniging en water, komen aan bod in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op het juridische deel van het bestemmingsplan, de planregels en planverbeelding. Hoofdstukken 6 en 7 hebben betrekking op de economische uitvoerbaarheid respectievelijk de maatschappelijke toetsing en het overleg zoals bedoeld in het Bro. In de fase van vaststelling van het bestemmingsplan zal hoofdstuk 8 worden ingevuld.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en (her)ontwikkelingen

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.

2.1 Bestaande ruimtelijke hoofdstructuur

2.1.1 Functionele analyse

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt aan de noordoostzijde van het stedelijk gebied van Etten-Leur. Het plangebied sluit aan op de (woon)percelen aan de Lange Brugstraat en ten noorden van de Klompenmakerstraat. Op de percelen aan de zuidzijde van de Klompenmakerstraat en aan de Pottenbakkerstraat is een combinatie tussen wonen en werken toegelaten. Kenmerkend is de combinatie van woonhuizen met inpandige of losstaande bedrijfsruimtes. Naast ambachtelijke bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2) zijn in deze panden ook kantoren (zakelijke dienstverlening), persoonlijke dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening toegestaan.

Aan de Pottenbakkerstraat 4 heeft SOVAK een complex met 12 (zorg)appartementen voor verstandelijk gehandicapten. Aan de achterzijde van het woongebouw bevindt zich een dagactiviteitencentrum.

Aan de westzijde van het plangebied ligt aan de Lange Brugstraat een begraafplaats.

2.1.2 Bebouwing

De historische structuur van de kern van Leur wordt gevormd door het kruis bestaande uit waterloop de Leurse Haven en het bebouwingslint aan de Korte en Lange Brugstraat. Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de Lange Brugstraat-oost.

Kenmerkend in dit deel is de geleidelijke overgang naar het buitengebied. Dit wordt duidelijk doordat de bebouwingsdichtheid richting buitengebied afneemt en het bebouwingsbeeld meer los wordt.



Figuur 3 Lange Brugstraat

De bebouwing langs dit deel van de Brugstraat heeft aan de zuidzijde een kleinschalig karakter. Behoudens een enkele voormalige boerderij is de bebouwing weinig karakteristiek.

De bebouwing langs het westelijk deel van de Klompenmakerstraat is opgebouwd uit 2 bouwlagen met een kap. Aan de oostzijde varieert de bebouwing meer, van 3 bouwlagen met kap naar 2 bouwlagen met een platte afdekking, al dan niet met opbouw.



Figuur 4 Klompenmakerstraat - oost

De bebouwing langs de Pottenbakkerstraat die grenst aan het plangebied bestaat uit twee bouwlagen met een platte afdekking.



Figuur 5 Pottenbakkerstraat west

2.1.3 Groenstructuur

In het plangebied komen geen grote structuurbepalende groenvoorzieningen voor. Het groen in de directe omgeving wordt gevormd door de bomen langs de wegen en aanwezige onderbeplanting. De bomen langs de Lange Brugstraat maken onderdeel uit van hoofdbomenstructuur.

Het voormalige gebruik als sportveld bepaalt het karakter. Aan de randen is erfbeplanting aanwezig.



Figuur 6 Zicht op het plangebied vanaf de Klompenmakerstraat



Figuur 7 Zicht op plangebied vanaf de Lange Brugstraat

2.1.4 Verkeersstructuur

De Lange Brugstraat gaat over in de Attelakenseweg, die via de Liesbosweg/Leursebaan een verbinding met Prinsenbeek en Breda vormt.

Om de Lange Brugstraat te ontlasten van verkeer van het noordelijk gelegen woonwijk Schoenmakershoek is de route Landmanweg - Ambachtlaan en de route Donkerstraat - Pottenbakkerstraat – Vijfhuizenweg aangelegd. Deze route is ook opgenomen in de streekdienstregeling voor het openbaar vervoer. De ontsluitingsroute heeft een maximum snelheidsregime van 50 km/u. De overige wegen, waaronder de Lange Brugstraat hebben een erftoegangsfunctie en zijn of worden ingericht volgens de regels van duurzaam veilig als 30 km weg.

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Aanleiding voor de ontwikkeling

Vanaf de zomer van 2013 is het rugbyterrein niet meer als zodanig in gebruik. De eigenaar van de gronden, de H. Mariaparochie, is op zoek naar een passende invulling van het perceel. Stichting SOVAK heeft zich bij de parochie gemeld als geïnteresseerde. Op dit moment heeft zij aan de Pottenbakkerstraat al een dagcentrum met wooneenheden. SOVAK wil haar voorzieningen in Etten-Leur uitbreiden en heeft haar oog laten vallen op het perceel Lange Brugstraat 130.

SOVAK is een organisatie die zorg en ondersteuning biedt aan mensen met een verstandelijke beperking. Zij biedt diensten zoals verblijf, dagbesteding, behandeling, buitenschoolse opvang en begeleid zelfstandig wonen. In Etten-Leur heeft SOVAK vier woningen aan de Kouwelaarsbrand en het Vinkenbroek (samen twintig bewoners) in de wijk De Keen en een combinatie van een dagactiviteitscentrum met wooneenheden aan de Pottenbakkerstraat (twaalf bewoners). Verder is SOVAK werkzaam in het westelijk deel van Noord-Brabant en in het Land van Heusden en Altena.

Vanwege bezuinigingen in de zorg is het noodzakelijk om efficiënter met beschikbare middelen om te gaan. Om kosten te besparen wil SOVAK woon- en andere voorzieningen bundelen. Daarom wil SOVAK de capaciteit bij de bestaande woonvoorziening en dagbesteding aan de Pottenbakkerstraat uitbreiden met 54 cliënten. De meeste cliënten komen van de locaties in wijk De Keen en uit de regio. Een deel van de capaciteit wordt benut om wachtlijsten te verkleinen.

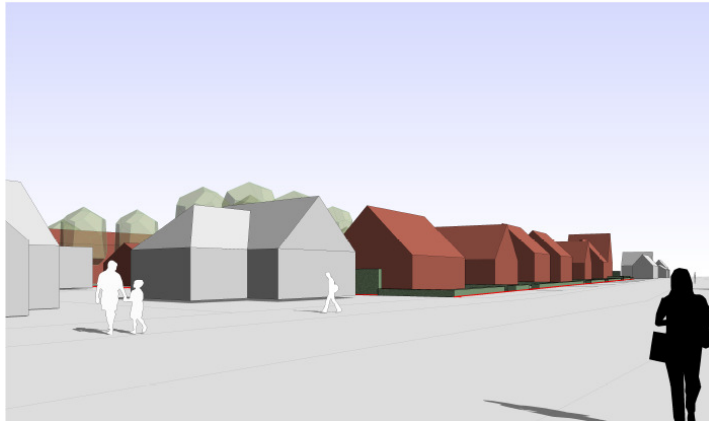
2.2.2. Stedenbouwkundige opzet

De cliënten van SOVAK gedijen het beste in een beschutte kleinschalige omgeving. Daarnaast is gekeken naar de inpassing van de paviljoens in de omgeving. De paviljoens sluiten beter aan bij de bedrijfspanden op de woon-werklocatie Attelaken dan bij het straatbeeld van de Lange Brugstraat. Daarom is voorzien in de bouw van de vier paviljoens op het zuidelijk deel van het terrein Lange Brugstraat 130 (zijde van de Klompenmakerstraat). Om te komen tot een goede stedenbouwkundige invulling van de locatie dat financieel uitvoerbaar is, is naast de uitbreiding voor SOVAK het programma aangevuld met maximaal 11 grondgebonden woningen.



Figuur 8 Impressie stedenbouwkundige opzet

Aan de zijde van de Lange Brugstraat zijn maximaal 7 vrijstaande, geschakelde of twee-aaneen gebouwde woningen voorzien op percelen van circa 500 á 600 m². Deze woningen sluiten aan bij de karakteristiek van dit deel van de Lange Brugstraat. De bouw bestaat uit één bouwlaag met een kap. Er wordt voorzien in een uniforme erfafscheiding aan de achterzijde van de percelen. De bouwkavels voor de woningen aan de Lange Brugstraat worden door de H. Mariaparochie aan individuele bouwers aangeboden.



Figuur 9 Impressie zijde Lange Brugstraat

Vanaf de bestaande inrit bij SOVAK aan de Pottenbakkerstraat wordt een nieuwe weg gerealiseerd richting de Klompenmakerstraat. Op deze weg zijn de vier nieuwe paviljoens voor SOVAK georiënteerd. Aan de rechterzijde van de weg zijn drie paviljoens voorzien, twee paviljoens bestaan uit twee lagen met kap (paviljoens A en B) en een paviljoen uit één laag met kap (paviljoen C). Aan de linkerzijde is het vierde paviljoen in één bouwlaag met kap gedacht (paviljoen D). Met de beoogde bouwhoogten sluiten de bouwmassa's van paviljoens C en D aan op de bebouwing aan de Lange Brugstraat (één bouwlaag met kap) en de Klompenmakersstraat (twee bouwlagen met kap).

De fasering is afhankelijk van het beschikbaar komen van opbrengsten uit verkoop van panden op andere locaties in Etten-Leur en Klundert. Het huidige idee is om eerst de paviljoens A en B te realiseren en op een later tijdstip de paviljoens C en D.

Aan de zijde van de Klompenmakerstraat worden aan de westzijde van de nieuwe ontsluitingsweg 4 kavels uitgegeven voor twee-aaneen gebouwde woningen met 2 bouwlagen en een kap. Deze bouwkavels worden ook door de H. Mariaparochie aan individuele kopers aangeboden.

De groenstrook langs Klompenmakerstraat blijft zoveel als mogelijk in tact of wordt opnieuw ingericht. De aanleg van een trottoir aan de rand van de strook wordt overwogen; verder wordt gedacht aan een opstelplaats voor een vrachtwagen aan de oostzijde van de strook. Deze plaats is wenselijk om logistieke redenen.

2.2.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het verkeer op het terrein kan aan de zijde van de Klompenmakerstraat zowel in- als uitrijden. De ontsluitingsweg wordt verbonden met het terrein van het bestaande centrum aan de Pottenbakkerstraat. Op termijn ontstaat zo een circuit. De parkeerplaatsen bij dit centrum kunnen dan nog wel vanaf de Pottenbakkerstraat worden bereikt, maar moeten het terrein via de Klompenmakerstraat verlaten. Hiermee wordt een knelpunt met in- en uitrijden en het draaien op het terrein aan de Pottenbakkerstraat opgelost.

De ontsluitingsweg en parkeerplaatsen worden niet overgedragen aan de gemeente, maar zijn wel vrij toegankelijk.

2.2.4 Parkeerplaatsen

In totaal moeten minimaal 48 parkeerplaatsen worden gerealiseerd (zie tabel). Bij iedere grondgebonden woning worden minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen kavel gerealiseerd. In de (semi) publieke ruimte moeten

minimaal 26 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Uit de concept inrichtingsschets blijkt dat er in ieder geval ruimte is voor 32 parkeerplaatsen. Hieruit blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Onderdeel	Parkeernorm	pp totaal volgens norm	pp publieke ruimte	pp woonkavel
Woningen Lange Brugstraat	2 pp/won	14 pp	0 pp	14 pp
Woningen Klompenmakerstraat	2 pp/won	8 pp	0 pp	8 pp
Woonpaviljoens	0,5 -0,7 pp/won	26 – 38 pp	32 pp	0 pp

Tabel Parkeerstaat (bronnen parkeerplaatsen woningen: Modelregels gemeente Etten-Leur, parkeerplaatsen woonpaviljoens CROW publicatie Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op het relevante beleid ten aanzien van het plangebied. Allereerst wordt ingegaan op het rijksbeleid, vervolgens komen relevante aspecten uit het provinciale beleid aan bod en als laatste wordt ingegaan op het gemeentelijke beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1. Wet ruimtelijke ordening (Wro)

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 "Lange Brugstraat 130" is opgesteld conform de nieuwe Wro. Dit betekent dat de planverbeelding en de planregels volgens de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012 vormgegeven zijn. Daarnaast wordt er voldaan aan de verplichting om een digitaal gecodeerd plan aan te leveren conform IMRO 2012.

3.2.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' vastgesteld. De SVIR vormt de nieuwe rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040.

In de SVIR is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen. 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 binnenstedelijke bouwen laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van een binnenstedelijke bouwlocatie. Dit sluit aan op de eerste stap van de SER-ladder: namelijk voldoen aan de toenemende ruimtebehoefte door herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied. Op deze manier kan verder ruimtebeslag in het buitengebied zoveel mogelijk worden voorkomen.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 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 is één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving. De 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 waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen.

Het provinciale beleid is daarbij al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Dit betekent dat het leeuwendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur plaatsvindt in de stedelijke concentratiegebieden (bestaand stedelijk gebied van de grotere kernen). Nieuw ruimtebeslag buiten deze gebieden kan slechts als inbreiding of herstructurering niet tot de mogelijkheden behoren.

Het bestemmingsplan "Lange Brugstraat 130" maakt onderdeel uit van een stedelijk concentratiegebied. Zorgvuldig ruimtegebruik en aandacht voor ruimtelijke kwaliteit zijn maatgevend. Het bestemmingsplan

voorziet in herontwikkeling van binnenstedelijk gebied waarbij verbetering van de ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt geldt.

De recente herziening van de structuurvisie leidt niet tot een ander oordeel ten aanzien van dit plan.

3.3.2 Verordening ruimte 2012/2014

Op 11 mei 2012 hebben Provinciale Staten de Verordening Ruimte 2012 vastgesteld. De Verordening Ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kader stellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De voor dit plan van belang zijnde elementen zijn hiervoor beschreven.

De recente herziening van de verordening leidt niet tot een ander oordeel ten aanzien van dit plan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Plus

Op 23 mei 2005 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Plus 2020 vastgesteld. In deze visie is op hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Etten-Leur vastgesteld. Een van de onderdelen van deze ruimtelijke ontwikkeling is het benutten van binnenstedelijke bouwlocaties voor verstedelijking.

3.4.2 Woonvisie Etten-Leur 2007- 2015

In de Woonvisie Etten-Leur 2007-2015 wordt positief standpunt ingenomen uit over het verlenen van medewerking aan initiatieven voor de huisvesting van mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking. De voorkeur gaat uit naar kleinschalige huisvesting. Deze voorkeur is deels achterhaald door de maatschappelijke ontwikkeling die om financiële redenen noopt tot concentratie.

In de notitie "Uitwerking woonservicegebieden" (2013) wordt rekening gehouden met de initiatieven voor huisvesting van bijzondere doelgroepen.

3.4.3 Beleidsregel "Aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven".

Bestemmingsplannen kennen al een (ruime) regeling voor aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven. Uit de praktijk blijkt dat er soms onduidelijkheid bestaat over welke beroepen of bedrijven nu rechtstreeks toegestaan zijn. Om discussies te voorkomen, hebben burgemeester en wethouders op 16 maart 2010 de beleidsregel "Aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven" vastgesteld. Deze beleidsregel is op 22 maart 2010 in werking getreden. Deze beleidsregel is integraal als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen en als zodanig verwerkt in de regels van dit bestemmingsplan.

3.4.4 Beleidsnotitie "Huisvesting mantelzorg gemeente Etten-Leur".

Op 14 juli 2009 heeft de gemeenteraad de beleidsnotitie "Huisvesting mantelzorg gemeente Etten-Leur" vastgesteld. Deze notitie is bedoeld om ruimtelijk mogelijkheden te bieden om huisvesting voor mantelzorg bij woningen mogelijk te maken. Naast huisvesting in permanente aan-, uit-, of bijgebouwen biedt dit beleid ook de mogelijkheid tot het plaatsen van een tijdelijke woonunit. Hieraan zijn wel voorwaarden verbonden. Een van de voorwaarden is dat indien de mantelzorg beëindigd is, de situatie weer teruggebracht moet worden conform het bestemmingsplan.

3.4.5 Milieuvisie

De gemeenteraad heeft op 13 juli 2010 vast gesteld de Milieuvisie. In de Milieuvisie zijn doelstellingen tot 2020 geformuleerd en acties voor de korte termijn. Het betreft externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, water, energie en ruimtegebruik. Voor zover relevant wordt in hoofdstuk 4 verantwoording afgelegd.

3.4.6 Groenbeleidsnota

In de groenbeleidsnota "Etten-Leur Groen 2008-2012" zijn de hoofdbomenstructuur en de hoofdstructuur groene vlakelementen als belangrijke onderdelen van de gemeentelijke groenstructuur vastgelegd. De gemeenteraad heeft op 16 december 2013 dit beleid bestendigd door vaststelling van de groenbeleidsnota 2013 –2018. Uitgangspunt van het beleid is behoud van groen langs de beeldbepalende structuren en hoofdontsluitingswegen. De Lange Brugstraat maakt onderdeel uit van de historische lint en behoud van de bomen langs de weg is uitgangspunt.

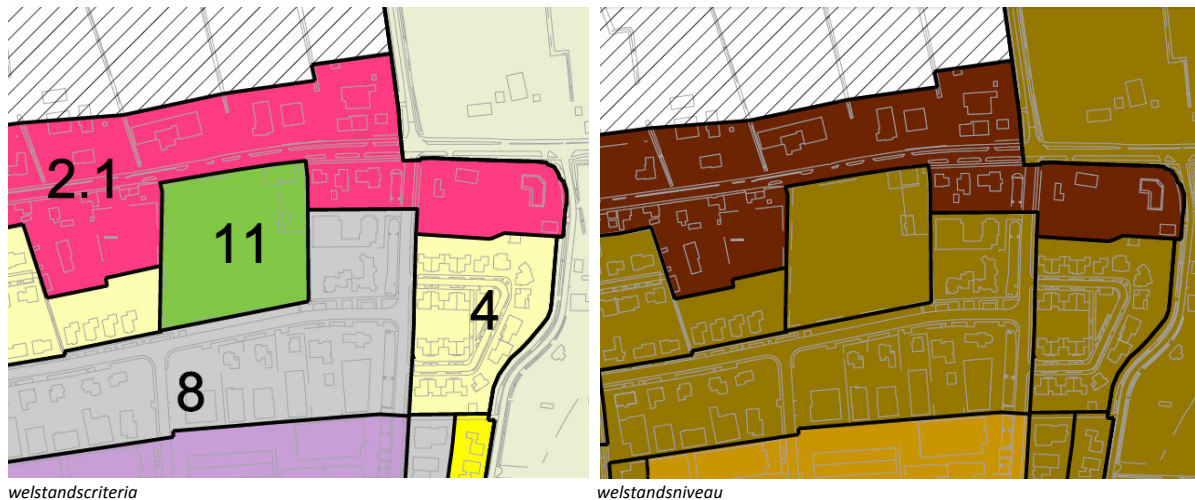
Er is ook een beschermde bomenlijst. Dit betreft bomen die een bijzondere waarde hebben en waar mogelijk behouden dienen te blijven. Op de beschermde bomenlijst staan in ieder geval de monumentale bomen en gelegenheids- en herdenkingsbomen.

Voor het plangebied heeft een inventarisatie van het aanwezige groen plaatsgevonden, waarbij toetsing aan de bomenlijst heeft plaatsgevonden. Hierover meer in paragraaf 4.4 Flora en Fauna.

3.4.7 Welstandsnota

Op 25 mei 2010 heeft de gemeenteraad de welstandsnota voor de gemeente Etten-Leur vastgesteld. Deze nota bevat criteria die burgemeester en wethouders toepassen bij de beoordeling of bouwplannen voldoen aan redelijke eisen van welstand. Voor het plangebied gelden de welstandscriteria voor sportvelden. Langs de Lange Brugstraat geldt een hoog welstandsniveau. Voor de achterliggende bebouwing geldt een regulier welstandsniveau.

De welstandscriteria voor sportvelden zijn niet van toepassing op nieuwbouw. Voor de locatie worden nieuwe criteria vastgesteld. Het ligt hierbij voor de hand om voor de bebouwing langs de Lange Brugstraat aan te sluiten op de welstandscriteria voor deze straat (2.1 Lange Brugstraat, oostelijk deel). Voor de beoogde bebouwing tussen de geprojecteerde woningen aan de Lange Brugstraat en de Klompenmakerstraat ligt het voor de hand aan te sluiten op de welstandscriteria voor Wonen (4) en/of Bedrijventerrein met bedrijfswoningen (8).



3.5 Conclusie

Het bestemmingsplan “Lange Brugstraat 130” is opgesteld conform de landelijke standaarden voor digitale bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan maakt een verandering van sportterrein naar wonen en woonzorg met bijhorende voorzieningen mogelijk. Gelet op het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de nieuwe ontwikkelingen passen binnen het landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 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 Lange Brugstraat 130.

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 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.

Op 11 oktober 2010 heeft de gemeenteraad een actualisatie van het archeologiebeleid en de beleidsadvieskaart vastgesteld.

Onderzoeksresultaten

Door Econsultancy is bureauonderzoek uitgevoerd naar archeologische (verwachtings)waarden in het plangebied (rapportnummer 13103710, datum 16 juni 2014). Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

Op grond van de resultaten van het bureauonderzoek adviseert Econsultancy vervolgonderzoek uit te voeren. Volgens het gemeentelijke archeologische beleid dient vervolgonderzoek in de vorm van verkennend booronderzoek plaats te vinden bij een hoge verwachting voor jagers-verzamelaars of een proefsleuvenonderzoek of indien mogelijk een oppervlaktekartering bij een hoge verwachting voor landbouwers. Aangezien er zowel voor jagers-verzamelaars als voor landbouwers een hoge verwachting geldt en er in het plangebied een esdek wordt verwacht, luidt het advies van Econsultancy om het plangebied nader te onderzoeken door middel van een IVO karterende en waarderende fase, proefsleuven (IVO-P).

Dit onderzoek zal worden uitgevoerd nadat het gewas wat op het perceel staat, is geoogst (najaar 2014). Om de archeologische verwachtingswaarde te beschermen, is in dit plan een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 opgenomen. Een vergunning voor het bouwen kan in dat geval pas worden verleend, nadat uit onderzoek is gebleken dat archeologische waarden niet worden geschaad.

4.1.2 Monumenten

In of in de nabijheid van het plangebied liggen geen monumenten.

4.1.3 Cultuurhistorie

De Lange Brugstraat is een belangrijke cultuurhistorische waardevolle lijn. De historische structuur van de kern van Leur wordt gevormd door het kruis bestaande uit waterloop de Leurse Haven en het bebouwingslint aan de Korte en Lange Brugstraat. Kenmerkend voor de Lange Brugstraat ter hoogte van het plangebied is de geleidelijke overgang naar het buitengebied. Dit wordt duidelijk doordat de bebouwingsdichtheid richting buitengebied afneemt en het bebouwingsbeeld meer los wordt. Door de beoogde woningen aan de Lange Brugstraat aan te laten sluiten qua situering, bouwmassa, hoogte en materiaalgebruik op de bestaande bebouwing maakt de beoogde inbreiding geen inbreuk op de cultuurhistorische waarde van de Lange Brugstraat.

In of in de nabijheid van het plangebied liggen geen andere objecten of lijnen met een cultuurhistorische waarde die als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt geschaad.

4.2 Bodemverontreiniging

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

Door Econsultancy is een verkennend en nader bodemonderzoek en een verkennend onderzoek asbest uitgevoerd in het plangebied (rapportnummer 13103710, datum 19 februari 2014). Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. Daarnaast is een nader bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnummer 14043277, datum 30 mei 2014). Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

4.2.1 Doel onderzoeken

Het verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) heeft tot doel met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of op de onderzoekslocatie een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is, teneinde te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie, alsmede de bestemmingsplanwijziging. Het verkennend onderzoek asbest in bodem (NEN 5707) heeft tot doel het na te gaan of de verdenking van verontreiniging van de bodem met asbest terecht is.

Het nader bodemonderzoek heeft de volgende doelstellingen:

- het vaststellen van de aard en de gehalten van verontreinigende stoffen en de omvang van het geval van bodemverontreiniging (vooralsnog tot maximaal aan de perceelsgrenzen);
- het geven van uitsluitsel of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- een inschatting maken van de milieuhygiënische risico's.

4.2.2 Onderzoeksresultaten

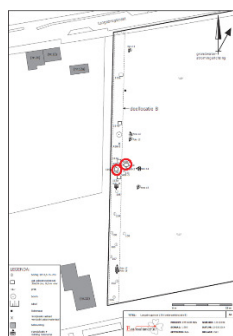
Onverdacht terreindeel (Verkennend bodemonderzoek NEN 5740)

In de bodem van het onverdachte terreindeel zijn zintuiglijk geen verontreinigingen in de bodem waargenomen. Ter plaatse van het onverdachte terreindeel (MM2; mengmonster centraal terreindeel rugbyveld inclusief locatie parkeerplaats en kantine) is de bovengrond matig verontreinigd met nikkel en zink en licht verontreinigd met diverse andere zware metalen. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met koper lood en PCB. De licht tot matige verontreinigingen in de bovengrond zijn vermoedelijk te relateren aan de locatie waar de sintelverharding gelegen is (kantine / parkeerplaats), waar in eerder onderzoek geen verontreinigingen zijn geconstateerd.

Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met naftaleen. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte tot matige verontreinigingen, verworpen.

Verdacht terreindeel stortplaats / brandplaats (nader bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem NEN 5707)

Ter plaatse van de vermeende locatie van de stortplaats / brandplaats op het zuidwestelijk terreindeel zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen in de bodem aangetroffen. Direct ten noorden hiervan is er asbestverdacht materiaal op en in de bodem aangetroffen (m.n. gaten 110A en 111A, zie figuur 11). De bodem is hier ook zwak tot matig puinhoudend en er zijn plaatselijk wat bijmengingen met glas en plastic aangetroffen.



Figuur 111 Uitsnede boringen deellocatie B bodemonderzoek (met rood omlijnd gaten 110A en 111 A)

De zintuiglijk verontreinigde bovengrond is plaatselijk slechts licht verontreinigd met kwik, lood en zink. Er is dus geen sprake van een ernstige restverontreiniging met zware metalen.

Van het opgegraven materiaal waar asbestverdacht materiaal is aangetroffen (gaten 110A en 111A) zijn indicatieve berekeningen van de asbestconcentraties verricht. De indicatieve concentraties zijn respectievelijk circa 670 en 105 mg/kg d.s.. De restconcentratienorm voor asbest wordt hier zodoende op basis van de indicatieve resultaten reeds overschreden. Zodoende is het mengmonster van de bovengrond van de omliggende gaten, waar geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen (112A t/m 115A) geanalyseerd op asbest om aan te tonen of deze omliggende grond als onverdacht voor het voorkomen van asbest kan worden beschouwd. Uit de resultaten blijkt echter dat hier ook asbest in is aangetoond (gewogen concentratie 3,7 mg/kg d.s.). De verhoging is vermoedelijk veroorzaakt door aanwezigheid van een kleine hoeveelheid asbest in een van de nabij de kern van de verontreiniging gelegen gaten 112A of 113A. Dit betekent dat op basis van het lage gemeten gehalte en de zintuiglijke waarnemingen de verontreiniging met asbest waarschijnlijk als ingekaderd kan worden beschouwd. Enkel nader onderzoek kan hier definitief uitsluitsel over geven. Uitgaande van voorgaande is sprake van een bodemverontreiniging met asbest. De verontreiniging bevindt zich, in de kern van de verontreiniging, vanaf het maaiveld tot circa 0,5 m -mv. De totale omvang van de verontreiniging met asbest op de locatie bedraagt op basis van de huidige gegevens circa 50 m³ (10m x 10m x 0,5 m).

Geadviseerd wordt om een nader onderzoek te laten instellen naar de aard en de omvang van de geconstateerde matige verontreinigingen met nikkel en zink, ter plaatse van het onverdachte terreindeel. Uit de bekende gegevens blijkt verder dat sinds 1988 melding wordt gemaakt van klachten over afvalverbranding en stortingen bij de rugbyclub. Voor de aanwezige verontreinigingen als gevolg van de stortingen is dus sprake van zorgplicht (verontreiniging ontstaan na 1987). Dit betekent dat niet alleen de sterk met asbest verontreinigde grond dient te worden gesaneerd, maar dat de oorspronkelijke bodemkwaliteit zo goed als mogelijk moet worden hersteld. Uitgaande van de historische gegevens kan worden aangenomen dat alle aanwezige verontreinigingen (metalen en asbest) ter plaatse van de greppel als gevolg van de stortingen zijn ontstaan.

Nader bodemonderzoek nikkel en zink in de bovengrond

Uit nader onderzoek is gebleken dat er ter plaatse van zowel de om- en onderliggende als de verdachte kern voor zink- en nikkelverontreiniging (boring 15) zelf zijn geen verhoogde gehalten aan nikkel en zink meer aangetoond. Vermoedelijk is tijdens voorgaand onderzoek sprake geweest van een uitbijter (toevalstreffer). Met onderhavig onderzoek is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van bodemverontreiniging. Sanerende maatregelen zijn derhalve niet noodzakelijk. Er zijn dan ook geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen herontwikkeling op dit terreindeel.

4.2.3 Conclusie

Econsultancy adviseert de met asbest verontreinigde bodem zo spoedig mogelijk in oorspronkelijke staat te herstellen. Omdat geen sprake is van een geval van bodemverontreiniging in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb), maar van zorgplicht, hoeft dit niet te geschieden conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan. Wel wordt geadviseerd om middels een door de gemeente Etten-Leur goedgekeurd plan van aanpak de aanwezige verontreinigingen te saneren. De sanering wordt uitgevoerd nadat het gewas wat op de gronden staat, is geoogst. In verband met de bodemgesteldheid moet de sanering zijn uitgevoerd voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.3 Waterhuishoudkundige aspecten

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk geregeld dat in alle ruimtelijke plannen een watertoets dient te worden uitgevoerd. Het doel van de watertoets is in een vroeg stadium waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar te maken en evenwichtig mee te nemen bij ruimtelijke plannen. Er wordt met name ingegaan op de gevolgen

van het plan voor de waterhuishouding en de beschrijving van de maatregelen die worden getroffen. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Brabantse Delta.

4.3.1 Beleid gemeente Etten-Leur

Bij nieuwbouw is het beleid (verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2014-2018) van de gemeente erop gericht zo min mogelijk relatief schoon hemelwater via het rioolstelsel naar de RWZI af te voeren. Daarom dient bij uitbreidingen 100% van het verharde oppervlak niet af te voeren naar de RWZI en bij inbreidingen minimaal 60%. Bij nieuwbouw wordt daarom een rioleringsstelsel aangelegd waarmee schoon hemelwater gescheiden wordt afgevoerd. Hierbij valt te denken aan:

- een verbeterd gescheiden stelsel in combinatie met Smart-drain;
- een verbeterd gescheiden stelsel in combinatie met een schoon hemelwaterstelsel;
- een stelsel met een riool voor huishoudelijk afvalwater en minder schoon hemelwater en een riool voor schoon hemelwater.

Het uitgangspunt is waterneutraal bouwen. Dit houdt in dat de wateropgave bij nieuwbouw niet mag toenemen. Qua hemelwater-systeem is het beleid gericht op geen water op straat in berekening met bui 09 (Leidraad Riolerings module C 2100) en geen overlast/schade in berekening met bui 2006 (gemeten bui in augustus 2006).

Bij nieuwbouwprojecten dient het stedelijke afvalwater apart te worden aangeleverd bij de perceelgrens, zowel bij inbreidingen als bij uitbreidingen. Bij inbreidingen wordt vervolgens bepaald wat de meest doelmatige wijze van inzamelen en transporteren is: gescheiden of gemengd. Dit is afhankelijk van het type rioolstelsel waar op aangesloten wordt. Bij uitbreidingen van woningen en bedrijven worden verbeterde gescheiden stelsels toegepast of stelseltypen met een vergelijkbaar milieurendement, zoals een verbeterd gescheiden stelsel met een Smartdrain.

4.3.2 Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits- en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheerplan 2010-2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie. Het waterschap heeft in een toetsingskader RO "De ruimte blauw geordend" aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's / speerpunten uit het waterbeheerplan en heeft het waterschap een eigen verordening: De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij de uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009'.

4.3.3 Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

4.3.4 Onderzoek

Door Econsultancy is onderzoek uitgevoerd naar de watertoets (rapportnr. 13103712, 18 juni 2014). Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 5 bij deze toelichting.

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat het plangebied kan worden opgedeeld in drie deelgebieden met de volgende bergingsopgave:

Deelgebied	Verhard oppervlak	Retentie-eis	Oplossing hemelwaterafvoer
A Woningen Lange Brugstraat	1.100 m ²	85 m ³	Hemelwater lozen op te realiseren zakgreppel/sloot
B Woningen Klompenmakerstraat	540 m ²	42 m ³	Hemelwater lozen op te realiseren zakgreppel /sloot
C SOVAK	2.860 m ²	220 m ³	Combinatie voorzieningen: - vegetatiedaken - waterpasseerbare verharding - HWA riolering

Tabel Waterbergingsopgave (bron: Watertoets, Econsultancy, rapportnr. 13103712, 18 juni 2014)

Op basis van opgenomen randvoorwaarden en uitgangspunten kan binnen het plan een extreme situatie (T=100 jaar) geborgen worden. Het plan kan in zowel ruimte als tijd waterneutraal worden ontwikkeld. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht voor de bestemmingswijziging. In de verdere planvorming zal het hemelwaterafvoersysteem (HWA) alsmede het vuilwatersysteem (DWA) nader uitgewerkt moeten worden. Op basis van de hoge grondwaterstand en beschikbare ruimte binnen het plan, is met betrekking tot de inpassing van de wateropgave tijdens de verdere planuitwerking wel een zekere maatwerk benodigd. Hiertoe wordt op dit moment nader onderzoek uitgevoerd naar de gemiddeld hoogte grondwaterstand. De resultaten van dit onderzoek worden gedeeld met het waterschap en eventuele hieruit volgende consequenties worden meegenomen in de verdere planvorming.

4.3.5 Juridische vertaling

Conform de watertoets geldt een waterbergingsopgave (retentie-eis) van circa 350 m³. Op de verbeelding is door middel van de aanduiding 'water' vastgelegd waar de zakgreppels/sloten worden gerealiseerd. In de regels is geborgd dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'water' alleen mogen worden gebruikt voor water of waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.3.6 Advies waterbeheerder

Het waterschap geeft een positief advies. Zij achten het wenselijk aanvullend onderzoek uit te voeren naar de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG). Ook is verzocht in de toelichting aandacht te besteden aan de uitvoering en instandhouding van de retentievoorzieningen. Paragrafen 4.3.4 en 4.3.5 zijn hierop aangevuld.

4.3.7 Afwegingen wateradvies waterbeheerder (in ontwerp fase)

PM

4.4 Flora en fauna

4.4.1 Flora- en faunawet

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

Door Econsultancy is een quick scan flora en fauna uitgevoerd (rapportnummer 13103712, datum 4 februari 2014, bijlage 6). Met betrekking tot de Flora- en faunawet zijn de volgende conclusies getrokken:

Broedvogels

Voor broedvogels geldt in dit geval dat, indien de bomen en overige beplanting buiten het broedseizoen worden verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden ten aanzien van de Flora- en faunawet. In de Flora- en faunawet wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen.

Grondgebonden zoogdieren en amfibieën

Voor algemene soorten als egel, konijn, bruine kikker en gewone pad, die zich tijdens de werkzaamheden mogelijk onder de ruigtevegetatie (struweel) kunnen verschuilen, geldt de algemene zorgplicht. Deze houdt in dat een ieder die redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen nadelige gevolgen voor de fauna kunnen ontstaan, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten of maatregelen te nemen om nadelige gevolgen te voorkomen. Aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen. Indien noodzakelijk dient een aanwezig dier zorgvuldig te worden verplaatst naar een geschikte locatie buiten het gebied waar de werkzaamheden plaatsvinden.

Overige soort(groep)en

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Flora- en faunawet wegens het ontbreken van geschikt habitat / potentiële verblijfplaatsen, het ontbreken van sporen, de aanwezigheid van voldoende alternatieven, op basis van verspreidingsgegevens en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde.

Indien potentiële nestgelegenheden buiten het broedseizoen worden verwijderd en voor de grondgebonden zoogdieren en amfibieën de algemene zorgplicht in acht wordt genomen, vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.4.2 Natuurbeschermingswet 1998

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

Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);

Beschermde natuurmonumenten en

Wetlands.

Door Econsultancy is een quick scan uitgevoerd naar gebiedsbescherming (rapportnummer 13103712, datum 4 februari 2014). Met betrekking tot de gebiedsbescherming conform de Nbwet zijn de volgende conclusies getrokken:

Aangezien de onderzoekslocatie niet is gelegen in of nabij een gebied of landschapselement dat is aangewezen als EHS of groenblauwe mantel, is aantasting van de provinciale EHS niet aan de orde.

Externe werking op overige beschermde natuurgebieden, zoals de Natura 2000-gebieden Ulvenhout-se Bos, Hollands Diep en Brabantse Wal is, gelet op afstand tot de onderzoekslocatie en de aard van de plannen, niet aan de orde.

Geconcludeerd wordt dat de Nbwet de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.4.3 Waardevolle Bomenlijst

Op de waardevolle bomenlijst van de gemeente staan geen bomen in het plangebied vermeld.

4.5 Milieuzonering

Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient er een goede ruimtelijke scheiding te zijn tussen milieugevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningbouw) en milieubelastende activiteiten. Uitgangspunt daarbij is dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Afstemming van bestaande en nieuwe functies dient te gebeuren door voldoende afstand in acht te houden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de VNG-uitgave: Bedrijven en milieuzonering. In deze publicatie worden richtafstanden gegeven voor de ruimtelijke relevante

milieuaspecten geluid, geur, gevaar en stof. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk.

In de directe omgeving van het plangebied liggen verschillende relevante milieubelastende activiteiten.

Adres	Toegelaten activiteit	richtafstand	Afstand tot gevoelige objecten (bouwwlak)
Klompemakerstraat 14 t/m 24	Bedrijven t/m categorie 2	30 m	30 m

Tabel Milieubelastende activiteiten

Uit de tabel blijkt dat aan de richtafstanden van de relevante milieubelastende activiteiten wordt voldaan. Het aspecten milieuzonering staat het bestemmingsplan niet in de weg.

4.6 Geluidhinder

4.6.1 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.

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

Het bestemmingsplan maakt geluidsgevoelige objecten mogelijk binnen de gezoneerde wegen de Attelakenseweg, Donkerstraat en de Pottenbakkerstraat (binnenstedelijk gelegen, maximaal twee rijstroken, onderzoekszone 200 m).

Voor nieuwe woningen en wooneenheden bedraagt de hoogst toelaatbare geluidsbelasting 48 dB (art. 82 lid 1 Wgh). Indien de geluidsbelasting op de gevel van geprojecteerde woningen uitkomt boven de 48 dB, kan er op bepaalde gronden ontheffing van de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting verkregen worden (door burgemeester en wethouders van Etten-Leur, de maximaal te ontheffen waarde) tot 63 dB (art. 83 lid 2 Wgh).

4.6.2 Spoorweglawaaai

De hoogst toelaatbare geluidsbelasting voor spoorweglawaaai ten opzichte van woningen bedraagt 55 dB en voor andere geluidsgevoelige objecten 53 dB. De maximale ontheffingsgrens bedraagt 68 dB. Een verhoging boven de 68 dB is in geen geval mogelijk.

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.

Uit de gegevens van het geluidsregister spoor blijkt dat de geluidzone ter plaatse 600 m bedraagt. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting ten gevolge van een spoorlijn bedraagt 55 dB, de maximaal te ontheffen waarde bedraagt 68 dB.

4.6.3 Onderzoek en conclusie

Door Bureau Rodoe is akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapportnummer ett-001, februari 2014, bijlage 7 bij deze toelichting). Uit dit onderzoek blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting als gevolg van weg- en spoorwegverkeer niet wordt overschreden.

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingplan.

4.7 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn in hoofdstuk 5 (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen) bepalingen opgenomen over luchtkwaliteit. Artikel 5.16 eerste lid van de Wm bepaalt in hoofdlijnen dat het bevoegd gezag er op toeziet dat een voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een overschrijding van luchtkwaliteitsgrenswaarden zoals die zijn aangegeven in bijlage 2 van de Wm. Bijlage 2 van de Wm bevat voor diverse luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht grenswaarden en plandrempels.

Bestemmingsplannen worden aan deze normen getoetst. Bronnen van luchtverontreiniging zijn enerzijds de achtergrondwaarde en anderzijds industriële bronnen en verkeer.

Een grenswaarde geeft de kwaliteit aan van de buitenlucht die op een aangegeven tijdstip tenminste moet zijn bereikt en, wanneer die eenmaal is bereikt, niet meer mag worden overschreden. De praktijk leert dat langs wegen alleen de jaargemiddelde concentraties van stikstofdioxide en zwevende deeltjes, en de 24-uurgemiddelde concentratie zwevende deeltjes de normen kunnen overschrijden. Onderzoeken naar luchtkwaliteit zullen daarom in hoofdzaak gericht zijn op deze twee stoffen. De grenswaarden van stikstofdioxide en fijnstof zijn in de onderstaande tabel weergegeven. Deze grenswaarden gelden voor de buitenlucht.

Stof	Type norm	Grenswaarde
Zwevende deeltjes (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie in µg/m ³	40 µg/m ³
	24-uursgemiddelde dat 35 keer per jaar overschreden mag worden in µg/m ³	50 µg/m ³
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie in µg/m ³	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde dat 18 keer per jaar overschreden mag worden in µg/m ³	200 µg/m ³

Tabel Grenswaarden PM₁₀ en NO₂

De Wet milieubeheer (Wm) onderscheidt in artikel 5.16. lid 1 vier situaties waarin het bestemmingsplan voldoet aan de regels voor de luchtkwaliteit. Aannemelijk moet worden gemaakt dat tenminste één van die vier gronden van toepassing is.

Een van de vier mogelijke situaties waarin voldaan wordt aan de regelgeving voor de luchtkwaliteit is wanneer er sprake is van Niet in betekenende mate ("NIBM") gevolgen voor de luchtkwaliteit (art. 5.16. lid 1 onder c van de Wm). Criteria hiervoor zijn uitgewerkt in een Besluit NIBM en een Regeling NIBM. Hieruit blijkt dat van NIBM ondermeer sprake is indien een mogelijk gemaakte uitbreiding netto minder dan 1500 woningen of 100.000 m² BVO kantooroppervlak omvat (Regeling NIBM art. 4 lid 1).

Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van 11 woningen en 54 woonzorgwoningen. Hiermee wordt gebleven binnen de criteria binnen het NIBM. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering tot de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een begrip uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en beschrijft de kans dat personen, in de omgeving van een activiteit waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt, slachtoffer worden van een ongeval met die stoffen. Het thema heeft dus betrekking op de veiligheid van omwonenden of andere personen in de omgeving die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar wel risico's kunnen lopen. Risicobronnen kunnen bedrijven zijn waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn of het transport van gevaarlijke stoffen. Bij kwetsbare objecten gaat het om gebouwen waar mensen langdurig verblijven, waar ze in het geval van een ramp slecht gealarmeerd kunnen worden of waar mensen zich moeilijker verplaatsen.

Centraal in het overheidsbeleid betreffende externe veiligheid staat de vraag hoe groot het risico is dat een individu of een groep individuen iets overkomt door vliegverkeer en de productie, het gebruik, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. De focus ligt hierbij vooral op de omgeving van een bedrijf of van het

transport van gevaarlijke stoffen. Bij het bepalen van het risico worden twee soorten risico's onderscheiden, te weten het Plaatsgebonden Risico (PR) en het Groepsrisico (GR).

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

4.8.1 Inrichtingen

In het besluit "Besluit houdende milieukwaliteitseisen externe veiligheid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen" (afgekort Bevb) zijn regels vastgelegd voor leidingexploitanten en de planologische verankering van buisleidingen in bestemmingsplannen. Het Bevb gaat uit van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR). Op basis van het Bevb is het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. In de plantoelichting dient door het bevoegd gezag hierop te worden ingegaan.

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

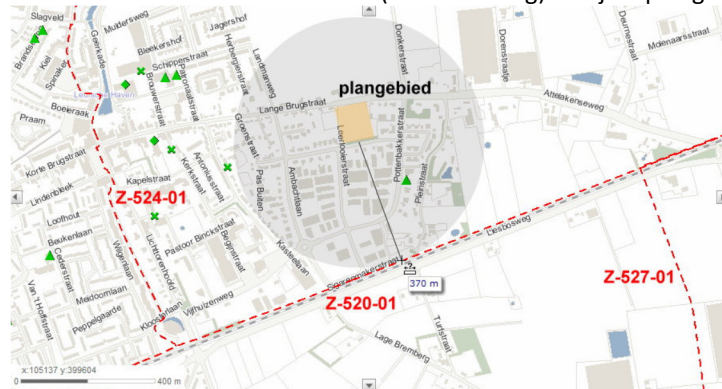
Ingevolge artikel 14 Bevb dient een bestemmingsplan de ligging weer te geven van de in het plangebied aanwezige buisleidingen alsmede de daarbij behorende belemmeringenstrook ten behoeve van het onderhoud van de buisleiding. De belemmeringenstrook bedraagt ten minste vijf meter aan weerszijden van een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

4.8.2 Transportroute

De wettelijke regelgeving voor vervoer van gevaarlijke stoffen ligt vast in de wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen en het reglement Vervoer over de Spoorweg van Gevaarlijke Stoffen. Op basis van de nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen dient de bijdrage van nieuwe ontwikkelingen, indien deze gelegen zijn binnen een zone van 200 m van de as van de transportroute, te worden getoetst aan de oriënterende waarde van het GR. Bij toename van de personendichtheid in een invloedsgebied, moet het GR worden verantwoord. Tevens mogen er binnen de PR-contour van 10^{-6} per jaar geen nieuwe kwetsbare objecten worden gerealiseerd.

4.8.3 Onderzoek en conclusie

Uit de uitsnede van de risicokaart (zie afbeelding) nabij de plangebied blijkt het volgende:



Figuur 12 Uitsnede risicokaart

De spoorlijn ligt op meer dan 200 m van het plangebied. De spoorlijn heeft een PR 10^{-6} contour van maximaal 9 m aan weerszijden van het spoor en een plasbrandaandachtsgebied (pag) van 30 m tot aan de spoorbaan (informatie ontleend aan de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen en de eindrapportage Basisnet Spoor, ministerie van Infrastructuur en milieu, d.d. 20-09-2011). De gemeente moet, indien zij nieuwe bebouwing mogelijk maakt binnen 200 m van het spoor, de hoogte van het groepsrisico verantwoorden en de mogelijkheden van zelfredzaamheid en hulpverlening daarbij in beeld brengen. Het bouwplan ligt op meer dan 200 m van de spoorlijn, een dergelijke verantwoording van het groepsrisico en de zelfredzaamheid en hulpverlening is dus niet nodig.

In de directe omgeving liggen verder een drietal hogedruk aardgastransportleidingen. In onderstaand overzicht zijn de kenmerken van de betreffende leidingen en de afstand tot het plangebied weergegeven. Uit onderstaande tabel blijkt dat er geen overlap bestaat met invloedsgebieden van de betreffende leidingdelen en het plangebied. Hogedruk aardgastransportleidingen zorgen niet voor belemmeringen in het plangebied.

Leiding	Beheerder	Diameter	Max. druk	Invloedsgebied	Minimale afstand plangebied
Z-520-01	NV Ned. Gasunie	324 mm	25 bar	140 m	370 m
Z-524-01	NV Ned. Gasunie	168 mm	25 bar	70 m	690 m
Z-527-01	NV Ned. Gasunie	406,4 mm	40 bar	170 m	780 m

Tabel kenmerken hogedruk aardgasleidingen

Verder liggen er geen risicovolle bronnen in de omgeving. Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen vormt voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Beschrijving van het plan

5.1 Planvorm

Dit bestemmingsplan bevat het planologisch-juridisch instrumentarium voor de herontwikkeling van de locatie “Lange Brugstraat 130”.

De regels vormen samen met de digitale verbeelding het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Informatie die niet op de digitale verbeelding vermeld staat en die wel ruimtelijke relevant is, wordt verwoord in de regels.

Een en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een planverbeelding en een uniforme opzet van de bouwregels. Uitgangspunt is dat de plan-verbeelding 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.

De beschrijving en uitwerking van de regels is afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2013 in werking is getreden. De systematiek is afgestemd op de Standaardplanregels van de gemeente Etten-Leur en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. In de volgende paragraaf volgt de artikelsgewijze toelichting.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

5.2.1 Inleidende regels

Artikel 1 begrippen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de ‘wijze van meten’ uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de ‘wijze van meten’ worden in de SVBP richtlijnen gegeven.

5.2.2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meeste gebruikte onderdelen volgt hierna een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat, met het oog op de raadpleegbaarheid, ook inrichtingsaspecten. Zo kan er worden bepaald dat de betreffende gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van de toegestane functies. Daarnaast kan in de bestemmingsomschrijving worden aangegeven dat het behoud van bepaalde karakteristieken of waarden worden nagestreefd. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan cultuurhistorische waarden.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels weergegeven. Hierbij wordt in ieder geval een onderscheid gemaakt tussen de regeling van (hoofd)gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de afwijkmogelijkheid. Nadere eisen kunnen allen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze vergunning is niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvoor een vergunning wordt verleend, de maximale afwijking kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder vergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien de afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

Het is verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog expliciet worden genoemd als zijnde verboden gebruik.

Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel vergunning kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via afwijkingsbevoegdheden geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan. De afwijking dient te zijn op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigings-bevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

Met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden kunnen specifieke in-richtingsactiviteiten aan een werk of werkzaamheid worden verbonden. Onder deze

inrichtingsactiviteiten valt niet het bouwen en het gebruiken. Een vergunningstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, ecologische waarden of de groen- en/of waterstructuur. Een vergunningstelsel kan in specifieke en bijzondere situaties worden opgenomen in verband met bijvoorbeeld het verwijderen van waardevolle boom-beplanting.

Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het te wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming, maar deze wijziging kan eventueel ook gebruikt worden om de bouw mogelijkheden op een perceel te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

5.2.3 Bestemmingen

Artikel 3 Groen

De groenstrook aan de zuidzijde van het plangebied is bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming is het toegelaten om een ontsluiting met een breedte van maximaal 5 m voor het achterliggende woonterrein te realiseren.

Binnen de bestemming is de aanleg van een voetpad mogelijk. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeren' op de planverbeelding mag een parkeerplaats worden aangelegd voor het laden en lossen van voorzieningen van SOVAK.

Op de gronden mogen bouwwerken geen gebouwen en geen overkappingen zijnde gebouwd worden ten behoeve van de bestemming. De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. Voor specifieke bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden specifieke hoogtematen. Aan de situering van bouwwerken kunnen nadere eisen gesteld worden.

Artikel 4 Tuin

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de voor- en zijtuinen van de woningen die grenzen aan openbaar gebied. Bebouwing is slechts beperkt toegelaten. Alleen een erker en een tochtportaal mogen binnen deze bestemming worden gebouwd. Hiervoor zijn bouwregels opgenomen.

Artikel 5 Wonen

Binnen de bestemming zijn vrijstaande, geschakelde en/of twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan. Geschakelde woningen zijn middels een garage of aan/uit/aangebouwd bijgebouw geschakeld aan de hoofdmassa van de volgende woning. Bij twee-aaneen gebouwde woningen zijn de hoofdbouwmassa's van twee woningen aan elkaar gebouwd. Om te voldoen aan de waterbergingsopgave is de grond ter plaatse van de aanduiding 'water' bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van deze aanduiding wordt een sloot of zakgreppel gerealiseerd voor de afvoer van hemelwater.

Gekozen is voor een op de planverbeelding ingetekend bouwvlak. Op de planverbeelding zijn de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen opgenomen. Deze hoogten sluiten aan op de bestaande hoogten in de directe omgeving. 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 de realisatie van aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Tevens zijn er in de bouwregels regels opgenomen omtrent het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde. Ook is in de bestemming een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning opgenomen.

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

Artikel 6 Wonen-Zorgwoning

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor wonen in de vorm van een bijzondere woonruimte en voor een dagactiviteitencentrum. Daarnaast zijn bijbehorende functies, zoals persoonlijke en maatschappelijke dienstverlening en gezamenlijke ruimtes toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Op de verbeelding is de maximale bouwhoogte aangeduid. In de regels zijn nadere bepalingen opgenomen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ook is opgenomen dat minimaal 32 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

5.2.4 Dubbelbestemmingen

Artikel 7 Waarde – Archeologie 2

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

Voor de gronden met de archeologische verwachtingswaarde is ter plaatse de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 van toepassing.

5.2.5 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Een antidubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebieden terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waarvan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkloidend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

Artikel 9 Algemene bouwregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, geldt een aantal algemene bouwregels. 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 omgevingsvergunning zijn gerealiseerd, maar nu afwijken van dit bestemmingsplan gerespecteerd. Ook is voorzien in een regeling ten aanzien van ondergronds bouwen.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om met een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Aangegeven wordt van welke regel met een omgevingsvergunning afgeweken kan worden en waarvoor.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

5.2.6 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen.

Artikel 15 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan dient economisch uitvoerbaar te zijn waardoor het plan inzicht moet geven in de financiële uitvoerbaarheid. Dit bestemmingsplan maakt een bouwplan als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening mogelijk. De Grondexploitatiewet (afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening) gaat ervan uit dat bij het bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Tussen de gemeente en initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is vastgelegd dat eventuele kosten voortvloeiend uit de ontwikkelingen ten late komen aan initiatiefnemers. Hiermee is verankerd dat de ontwikkeling geen kosten voor de gemeentelijke begroting met zich meebrengt.

Met deze overeenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Het is derhalve niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke toetsing en overleg

7.1 Informatiebijeenkomst omwonenden

In een gezamenlijke brief van H. Mariaparochie, SOVAK en gemeente Etten-Leur zijn omwonenden en belanghebbenden (waaronder de protestante gemeente Etten-Leur, wijkvereniging Schoenmakershoek en de WMO adviesraad) uitgenodigd voor een presentatie van de plannen. De bijeenkomst op 29 oktober 2013 was bedoeld om te informeren en te consulteren. In de lijn van overheidsparticipatie lag de verantwoordelijkheid bij de H. Mariaparochie en SOVAK. De gemeente was ambtelijk vertegenwoordigd.

Van de bijeenkomst is een verslag gemaakt. Het verslag van de bijeenkomst is opgenomen als bijlage 8. Naar aanleiding van de bijeenkomst is de ontsluiting tegenover de (bedrijfs)woning aan de Klompenmakerstraat 16 aangepast om lichthinder te voorkomen.

7.2 Maatschappelijke toetsing

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Lange Brugstraat' heeft voor inspraak ter inzage gelegen gedurende de periode 22 mei 2014 tot en met 2 juli 2014, met de mogelijkheid om een mondelinge of schriftelijke zienswijze in te dienen. Tijdens deze periode zijn geen inspraakreacties ingediend.

7.3 Overleg

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Lange Brugstraat 130' is overleg gepleegd met de volgende overheidsinstanties:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap Brabantse Delta.

Door beide instanties is een overlegreactie ingediend. In bijlage 9, Eindverslag overleg en inspraak, is de beantwoording van deze reacties opgenomen.

7.4 Overzicht van wijzigingen

Ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan zijn de volgende wijzigingen in de regels en op de verbeelding aangebracht:

- De verbeelding is aangepast op de van toepassing zijnde digitale standaarden en geactualiseerd als gevolg van wijzigingen in de regels.
- De regeling voor de waterberging is gewijzigd. Leden 5.2.1 onder k en 6.2.1 onder 2 zijn vervallen. Op de verbeelding is ter plaatse van de aanduiding 'water' aangegeven waar waterberging wordt gerealiseerd. In de regels is in lid 5.1 sub e vastgelegd dat ter plaatse van deze aanduiding uitsluitend water en/of waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegelaten.
- De regeling in de bestemming Groen is aangepast, waardoor geen gebouwen en overkappingen zijn toegelaten. Leden 3.2.1 en 3.2.2 zijn hierop aangepast.
- De regeling voor toegelaten typen bebouwing is via de planregels geregeld. Uitzondering hierop zijn de toegelaten twee-aaneen gebouwde woningen aan de zijde van de Klompenmakersstraat. Onder lid 5.1 zijn de bepalingen onder a en b vervangen door een nieuwe bepaling onder a. In lid 5.2.1 zijn de bepalingen a tot en met c vervallen.
- In 5.2.2 onder c.2 is 'uitbouwen' vervangen door 'uitbouw'.
- De verwijzingen in leden 5.3.1 en 5.3.2 zijn aangepast naar lid 2.2.
- De weggevallen nummering in lid 5.5 is toegevoegd.
- De bouwvlakken zijn op ondergeschikte onderdelen aangepast in verband met de stedenbouwkundige inpassing.

7.5 zienswijzen

Gedurende een termijn van zes weken vanaf 28 augustus 2014 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.