



Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen Goes Middelburg Breda Terneuzen

GEMEENTE ETTEN-LEUR

Bestemmingsplan 'Kom Leur'





Vastgesteld door de raad van de gemeente Etten-Leur
bij besluit van 11 mei 2009

,de voorzitter Mw. H. van Rijnbach-de Groot

,de griffier drs. W.C.M. Voeten



Rothuizen van Doorn 't Hooft  **Architecten**
Stedenbouwkundigen

Frans den Hollanderlaan 12
Postbus 233 4460 AE Goes
telefoon (0113) 276868
fax (0113) 214420

www.rdh.nl

Goes Middelburg Breda Terneuzen



gemeente
titel
Status

Etten-Leur
Bestemmingsplan 'Kom Leur'
Definitief

projectnummer
datum

EL4008
6 november 2008

Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld

22 februari 2008
18 november 2008
11 mei 2009



TOELICHTING

TOELICHTING

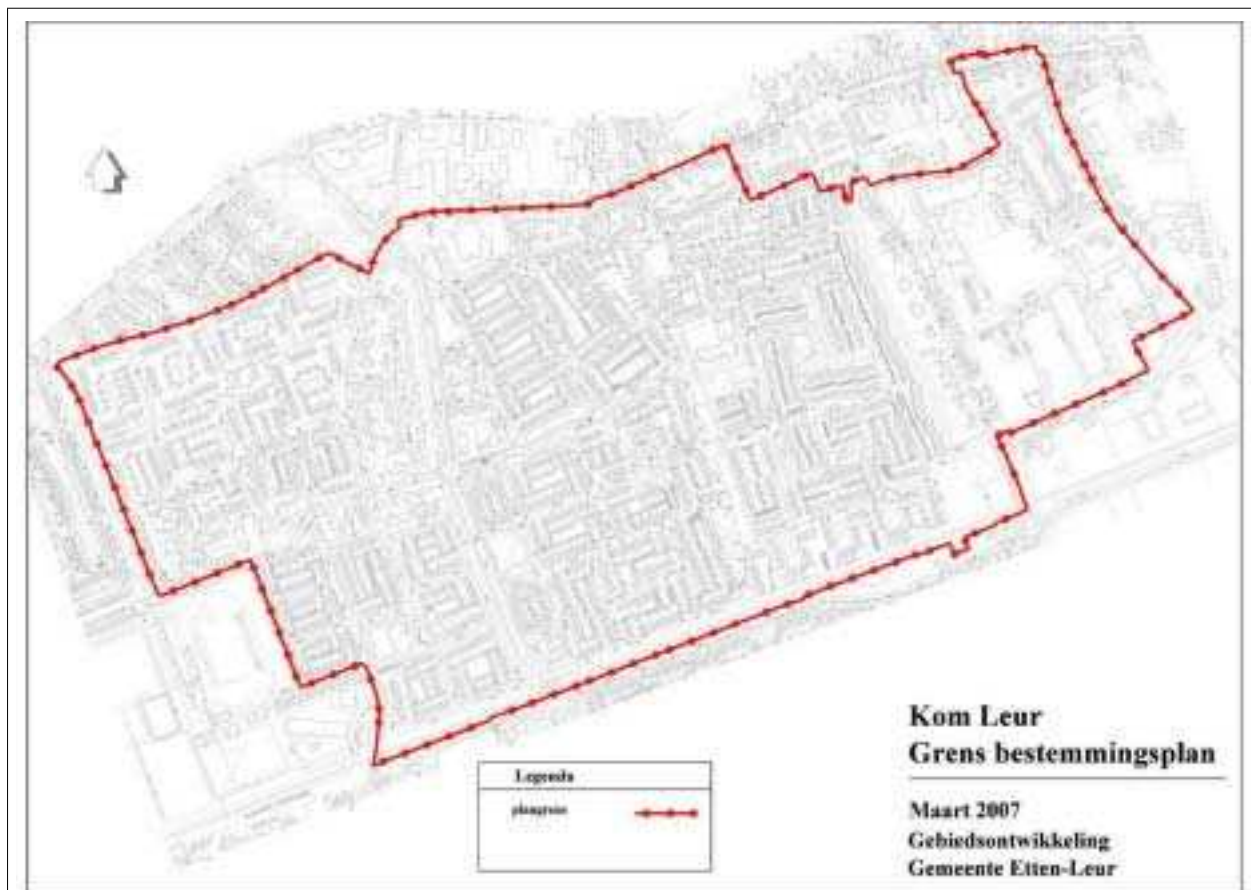
Behorend bij het bestemmingsplan 'Kom Leur' in de gemeente Etten-Leur.

INHOUD

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	7
1.3	Opzet van de toelichting	9
2	BESCHRIJVING SITUATIE	11
2.1	Bestaande ruimtelijke hoofdstructuur	11
2.2	Bestaand ruimtegebruik	13
2.3	Planbeschrijving	15
3	BELEIDSKADER	19
3.1	Wet ruimtelijke ordening	19
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Gemeentelijk beleid	20
3.4	Conclusie	22
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	23
4.1	Archeologie	23
4.2	Bodemverontreiniging	25
4.3	Waterhuishoudkundige aspecten	26
4.4	Flora en fauna	27
4.5	Milieuzonering	27
4.6	Geluidhinder	28
4.9	Luchtkwaliteit	30
4.10	Externe veiligheid	30
5	JURIDISCHE ASPECTEN	33
5.1	Planvorm	33
5.2	Toelichting op de bestemmingen	33
1	Inleidende regels	33
2	Bestemmingsregels	34
3	Algemene regels	37
4	Overgangs- en slotregels	37
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
7	OVERLEG EN INSPRAAK	41
7.1	Maatschappelijke toetsing	41
7.2	Overleg	41
8	GEWIJZIGDE VASTSTELLING	45

BIJLAGE:

1. Vooroverlegreacties
2. Eindverslag inspraak
3. Lijst bedrijvigheid aan huis



Figuur 1: Plangrens

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

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

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

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

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

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

De bestemmingsplannen 'Etten-Noord West', 'De Grient' en 'Etten-Oost' zijn gereed en onherroepelijk. Het bestemmingsplan 'Het Hooghuis' is door de gemeenteraad vastgesteld.



Figuur 2: Ligging plangebied

1.2 Plangebied

Het vijfde woongebied dat in het kader van de actualisering zal worden herzien, is Kom Leur. Globaal wordt het plangebied in het zuiden begrensd door de spoorlijn Roosendaal - Breda, en aan de westzijde door de Brabantlaan (gedeeltelijk), Sportparkstraat en de Deken Koopmanstraat. Het sportpark valt buiten het plangebied. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Wouter Berthoutlaan en de Korte Brugstraat. Het gebied rond het Van Bergenplein, het centrum van Leur, wordt buiten dit bestemmingsplan gelaten, hiervoor is een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld. Aan de oostzijde loopt de grens grilliger, en volgt de lijn Eikstraat - Lindenbleek - Kapelstraat - Kerkstraat - Lange Brugstraat - Kasteellaan - Begijnstraat - Vijfhuizenweg - Lichttorenhoofd. In figuur 1 is de plangrens weergegeven.

Het plangebied is in feite op te delen in twee buurten, het oude Leur en omgeving enerzijds en Baai anderzijds. Ook in het document 'Wijkomschrijvingen Etten-Leur' uit 2000 wordt deze indeling aangehouden. Voor de actualisatie van het bestemmingsplan is er echter voor gekozen het centrum van Etten-Leur Noord, te weten het Van Bergenplein en directe omgeving, in een afzonderlijk bestemmingsplan te vatten, en de buurten Leur en Baai samen te voegen. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 2. De straatnamenkaart is opgenomen in figuur 3.

De samenvoeging van Leur en Baai in één bestemmingsplan is voor de hand liggend, aangezien deze twee buurten voor het grootste deel bestaan uit woningen uit dezelfde periode, namelijk 1966 tot 1980. Het plangebied, een nagenoeg monofunctionele woonwijk, bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen; er komen met name veel rijwoningen voor. In enkele delen van de wijk komt bebouwing voor uit eerdere periodes, met name naoorlogs en gedeeltelijk vooroorlogs. Naast woningen komen er in de wijk ook een grote psychiatrische instelling van GGZ Breda, scholen, een kerk, detailhandel, medische voorzieningen, horeca, een kapper, een grote tafeltennisvereniging en een protestantse gemeente met uitvaartverzorging voor. Het bestemmingsplan zal grotendeels een conserverend karakter hebben.

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

Bestemmingsplan	Goedkeuring Raad	Goedkeuring GS
Kom Leur	30-05-1958	11-11-1959
Baai-Lage Banken	25-06-1962	17-06-1964
Baai-Lage Banken wijz. II	08-11-1971	08-11-1972
Het Hooghuis, 3 ^e uitw.	19-12-1984 (B&W)	27-03-1985
Korte/Lange Brugstraat	05-07-1993	29-12-1993



Figuur 3: Straatnamenkaart

Alle bovenstaande plannen zijn blijkens de tabel ouder dan 10 jaar. Daarnaast betreft het een verzameling aan bestemmingplannen en uitwerkingen. Ter verheldering van het juridisch-planologische kader voor deze wijk en om te voorzien in de meest recente wet- en regelgeving, zal door middel van actualisering een overzichtelijke actuele situatie worden gecreëerd, met één bestemmingsplan voor de gehele wijk.

1.3 Opzet van de toelichting

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

2 BESCHRIJVING SITUATIE

Voor het formuleren van beleid en het opstellen van het bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie in het plangebied goed in beeld worden gebracht. Met het oog hierop is het plangebied geïnventariseerd en geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke en functionele opbouw van het plangebied beschreven. Tot slot wordt de beoogde herontwikkelingen beschreven.

2.1 Bestaande ruimtelijke hoofdstructuur

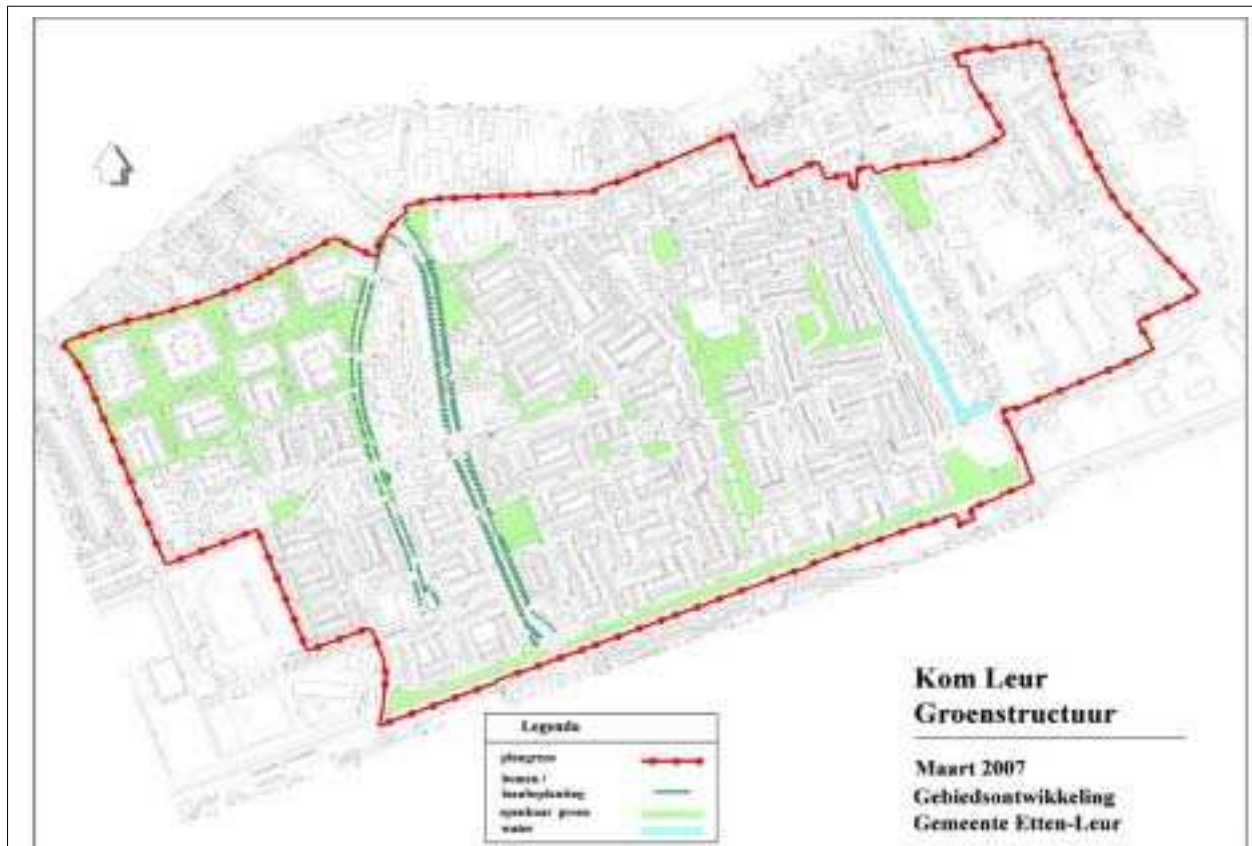
Wijkopbouw

Binnen het bestemmingsplan 'Kom Leur' is de woonfunctie overheersend. De woonwijk kent weinig differentiatie in woningcategorieën. Het grootste deel van de woningvoorraad bestaat uit grondgebonden woningen, en er komen met name veel rijwoningen voor. Het grootste deel van deze woningen is gebouwd in de periode 1966 tot 1980. Met name in het oosten van het plangebied komen straten voor met oudere bebouwing, naoorlogs en vooroorlogs. Dit betreft met name de omgeving Lichttorenhoofd en Korte/Lange Brugstraat. Deze omgeving heeft daarmee, ook vanwege de nabijheid van het oude centrum van Leur, een andere karakter dan de rest van het plangebied. In dit deel is ook stichting GGZ Breda, voorheen stichting Het Hooghuys, gevestigd met een groot verzorgingscomplex. Er is in de wijk verder geen concentratie van voorzieningen aanwezig, enkele voorzieningen liggen verspreid door de wijk.

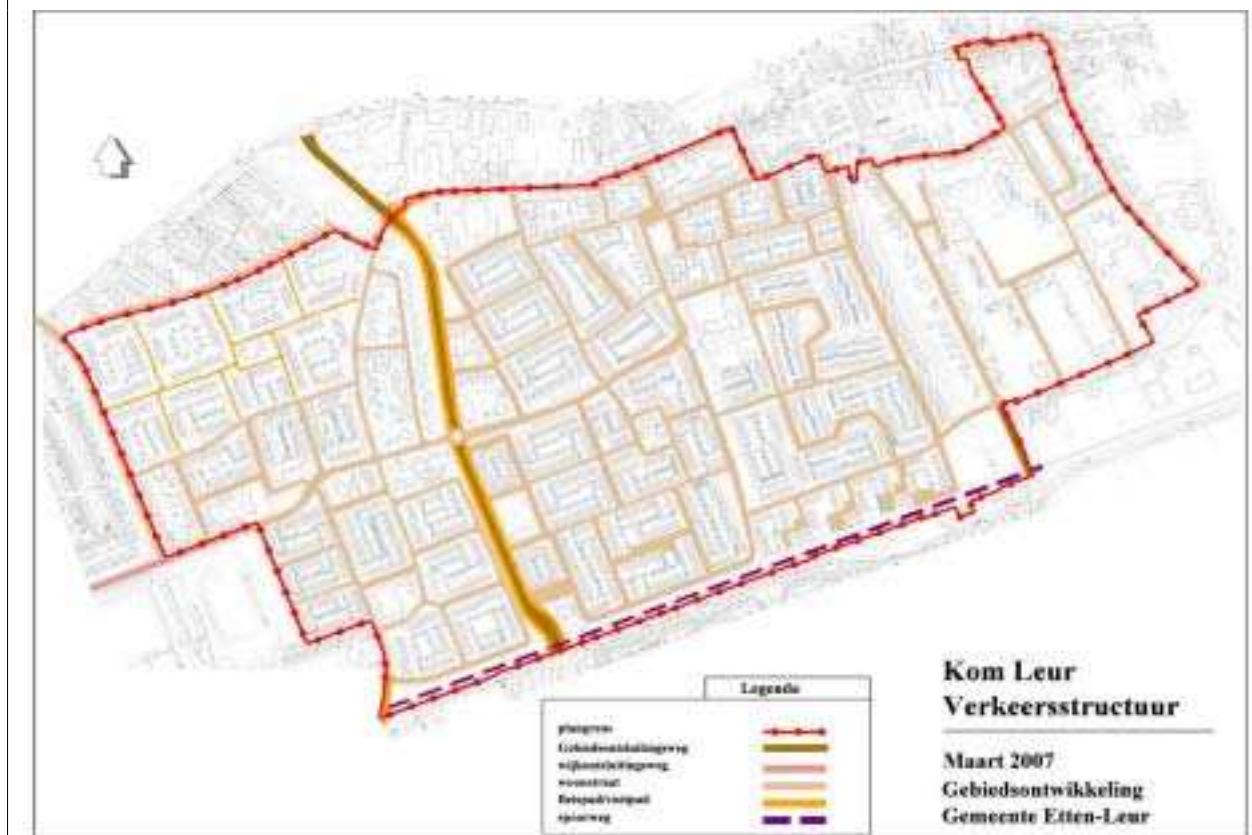
Groenstructuur

Het plangebied kent, mede vanwege de ligging midden in de bebouwde kom van Etten-Leur, weinig openbaar groen. Dit wordt veroorzaakt door de hoge woningdichtheid. Door het hoge aandeel grondgebonden woningen hebben veel woningen echter wel een tuin als privé-groen, waardoor de wijk op sommige plaatsen toch een relatief groene uitstraling heeft. De aankleding van enkele doorgaande wegen, met name de Plantijnlaan, draagt hier aan bij.

In het oosten van het plangebied, in de omgeving van het Van Bergenplein, is meer groen aanwezig, mede ook vanwege de aanwezigheid van het verzorgingscomplex van de GGZ. Dit is echter wel privéterrein. Ook de noordwesthoek, het Markenland, kent structureel groen. Daarnaast zijn in de wijk, bij de Van 't Hoffstraat en Berkenveld, nog structureel groen en een hertenkamp aanwezig. Een kaart met daarop de groenstructuur is weergegeven in figuur 4.



Figuur 4: Groenstructuur



Figuur 5: Verkeersstructuur

Verkeersstructuur

De verkeersstructuur van de wijk bestaat uit enerzijds een gebiedsontsluitende weg op stads- en wijkniveau, en anderzijds uit kleinschaligere buurt- en woonstraten. Veel woonstraten zijn ruimtelijk losgekoppeld van gebiedsontsluitende wegen, en zijn nu doodlopend. Grotere gebiedsontsluitende wegen zoals de Aletta Jacobslaan (ten noordwesten van het plangebied) en de Plantijnlaan hebben daardoor maar een klein aantal rechtstreekse aansluitingen op het plangebied. In figuur 5 is de verkeersfunctie van de wegen in het plangebied weergegeven. De Plantijnlaan en een beperkt gedeelte van het Lichttorenhoofd zijn gebiedsontsluitingswegen. De ruimtelijke hoofdstructuur van heel Leur is weergegeven in figuur 6. Ruimtelijke dragers van de wijk zijn de gebiedsontsluitingsweg en de wijkontsluitingswegen.

2.2 Bestaand ruimtegebruik

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

Wonen

Binnen het plangebied bestaat de woonbebouwing voor het grootste deel uit grondgebonden woningen. De meeste woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap. In Kom Leur komen veel aaneengesloten woningen voor. Vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen zijn zeldzaam in het plangebied. Een concentratie van vrijstaande woningen is echter wel te vinden langs de Henegouwenlaan, tussen de Plantijnlaan en de Baai. Ook de Lichttorenhoofd kent een afwijkende woningtypologie. Hierlangs staan ook vrijstaande woningen op grote percelen.

Speel- en groenvoorzieningen

Vanwege het ontbreken van grote stukken structureel groen is de wijk enigszins versteend. Structurele groenvoorzieningen zijn met name te vinden in het oosten van het plangebied. Dit betreft echter privéterrein in de omgeving van het verzorgingscomplex van de GGZ en in de uiterste noordwesthoek, in het Markenland. Daarnaast zijn verspreid in de wijk enkele stukken openbaar groen aanwezig, soms gecombineerd met speelvoorzieningen. Voorbeelden hiervan zijn het groengebied Plantijnlaan-Van Rooijlaan en het Hertenkamp en structureel groen langs het Berkenveld en de Van 't Hoffstraat. Verder komt openbaar groen verspreid door de wijk voor langs straten en wegen.

Detailhandel, Bedrijvigheid en Zakelijke en Persoonlijke Dienstverlening

Er is op zeer kleine schaal sprake van detailhandel, horeca en zakelijke en/of persoonlijke dienstverlening. Het betreft enkele verspreid door de wijk liggende voorzieningen.

Bedrijvigheid aan huis

In het plangebied komt op, zoals opgenomen op de lijst toegevoegd als bijlage 3, diverse plaatsen een beroep of bedrijf aan huis voor. Het uitoefenen van een beroep aan huis is in de woonomgeving aanvaardbaar mits het karakter van deze beroepen kleinschalig blijft en de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft. Hiervoor zal in het bestemmingsplan een algemene regeling opgenomen worden.

**Kom Leur
Bestaande ruimte**

Maart 2007
Gebiedsontwikkeling
Gemeente Eindhoven-Leur

14

Maatschappelijke en medische voorzieningen

Binnen het plangebied zijn enkele maatschappelijke voorzieningen gevestigd. Het betreft tafeltennisvereniging Tanaka, de basisscholen Het Kompas en de Hasselbraam, de protestantse gemeente De Baai inclusief uitvaartverzorging, buitenschoolse opvang en kinderdagverblijf aan het Markenland en het complex van stichting GGZ Breda. Dit verzorgingscomplex beslaat een zeer groot grondgebied, en heeft een grote uitstraling op de omgeving. Naast deze maatschappelijke voorzieningen komt in de wijk ook nog een aantal medische voorzieningen voor, zoals een apotheek en een tandartsenpraktijk.

2.3 Planbeschrijving

In het plangebied zijn vier gebieden gelegen waar de komende tien jaar wellicht herontwikkelingen plaatsvinden. Deze herontwikkelingen zullen in het bestemmingsplan een zodanige juridische vertaling krijgen dat belanghebbenden hierop nog afzonderlijk inspraak hebben. De herontwikkelingslocaties zijn in figuur 8 weergegeven.

Gebied I Kapelstraat/Kerkstraat

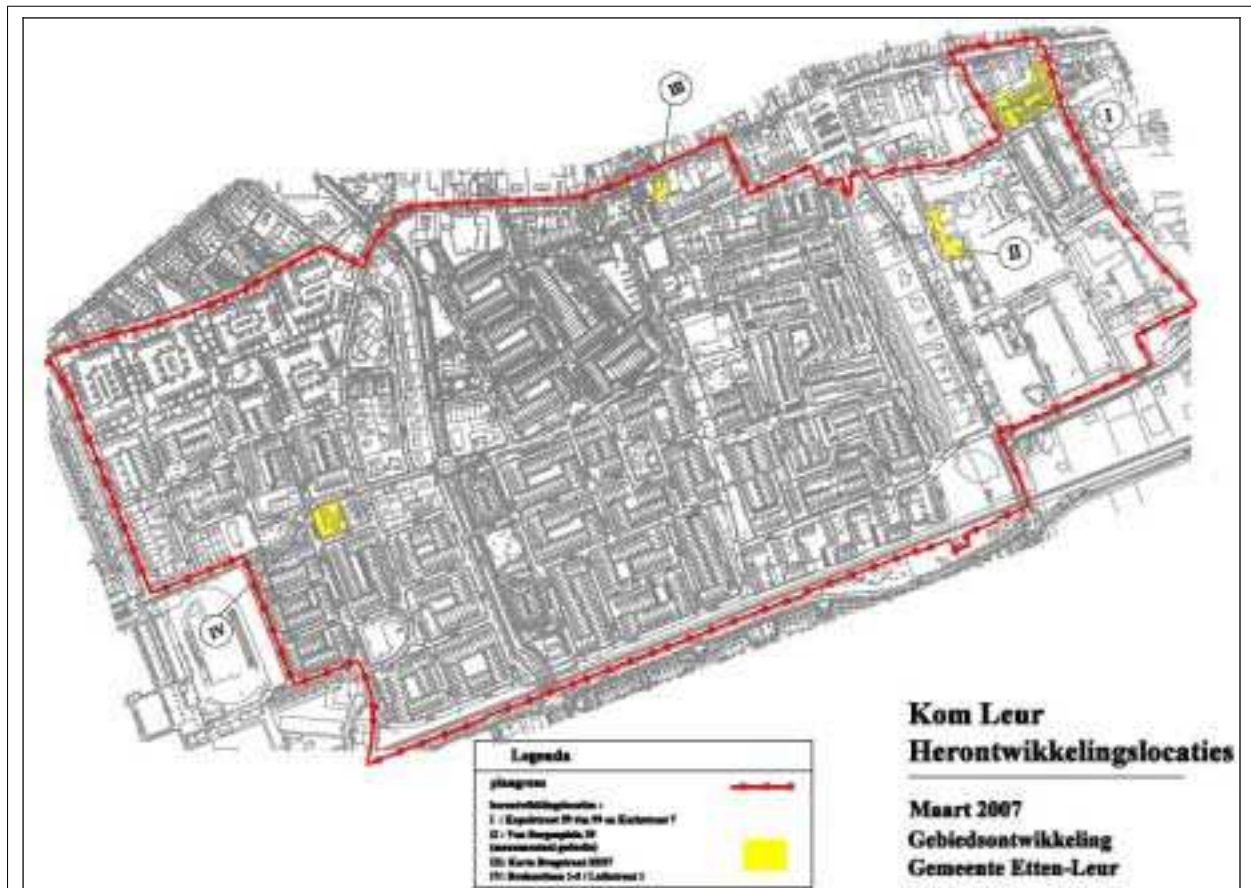
Het eerste gebied betreft Kapelstraat 59 tot en met 99 en Kerkstraat 7. Na de sloop van 22 woningen zullen maximaal hetzelfde aantal nieuwe woningen worden gebouwd. De herontwikkeling zal gericht zijn op de realisering van grondgebonden woningen mogelijk gecombineerd met een kleinschalig appartementengebouw als antwoord op een nieuw te realiseren appartementengebouw op de huidige locatie van de school Onder de Toren. Het appartementengebouw zal bestaan uit twee bouwlagen met kap. Qua hoogte is dit niet wezenlijk anders dan een grondgebonden woning en wordt derhalve alleszins passend bevonden in deze omgeving.

Binnen deze herontwikkelingslocatie zal het parkeren voor bewoners op eigen terrein moeten plaatsvinden. Bovendien zal er ruimte gereserveerd moeten worden voor groen met een gezamenlijke minimale oppervlakte van 1200 m².

Het perceel Kerkstraat 7 is tevens opgenomen in het plangebied. Hiermede krijgt het plangebied een meer logische begrenzing en kan het perceel integraal meegenomen worden bij de herontwikkeling van het grotere aangrenzende gebied. Dit betekent concreet dat de vrijstaande woning aan de Kerkstraat 7 gehandhaafd kan blijven of vervangen kan worden door een nieuwe vrijstaande woning. Daarnaast kan dit perceel betrokken worden bij de herontwikkeling van het plangebied Kapelstraat. Indien het perceel betrokken wordt bij de herontwikkeling van het plangebied, dient voldaan te worden aan de voorwaarden zoals gesteld in de wijzigingsbevoegdheid.

Gebied II Van Bergenplein

De tweede herontwikkelingslocatie betreft het gebied Van Bergenplein 37 en 39. Deze locatie is nu in gebruik als onderdeel van het complex van de Geestelijke Gezondheids-Zorg (GGZ) te Breda. Het GGZ is voornemens de monumentale poortbebouwing af te splitsen van de overige maatschappelijke bebouwing. De herontwikkeling heeft in hoofdzaak betrekking op in pandige aanpassingen. Gedacht wordt aan herontwikkeling van het gebouw tot appartementengebouw met maximaal 25 zelfstandige appartementen met daarbij de instandhouding van de huidige bebouwing.



Figuur 8: Herontwikkelingslocaties

Rekening dient gehouden te worden met het realiseren van een parkeerplaats per appartement. In het bestemmingsplan is bepaald dat er per appartement één parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd moet worden. Door realisatie van parkeergelegenheid op eigen terrein, zal naar verwachting de parkeerdruk dan ook niet toenemen.

Gebied III Korte Brugstraat

Herontwikkelingslocatie drie bevindt zich in het noorden van het plangebied Kom Leur op locatie Korte Brugstraat 55 en 55a. Na sloop van de bestaande woning, worden er ter plaatse een appartementengebouw bestaande uit twee bouwlagen met een kap met circa 6 appartementen gerealiseerd. Ook hiervoor geldt dat een dergelijke maatvoering niet wezenlijk afwijkt van die van een grondgebonden woning en alleszins passend is in de omgeving. De gestapelde woningen dienen te voldoen aan de bouwregels opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid.

Er dient ruimte gereserveerd te worden voor parkeervoorzieningen op eigen terrein. De locatie kent momenteel geen parkeergelegenheid op eigen terrein. De huidige bewoners en hun bezoek moeten in het openbaar gebied parkeren. Door realisatie van parkeergelegenheid op eigen terrein, zal naar verwachting de parkeerdruk dan ook niet toenemen.

Gebied IV Brabantlaan en Luikstraat

De laatste herontwikkelingslocatie betreft de locatie gelegen aan de Brabantlaan 1 tot 3 en de Luikstraat 1. De herontwikkeling zal gericht zijn op de realisering van circa 5 grondgebonden woningen. Parkeren voor bewoners dient op eigen terrein gerealiseerd te worden. De beoogde ontwikkeling is reeds planologisch mogelijk op grond van het vigerend bestemmingsplan.

3 BELEIDSKADER

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

3.1 Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 is een fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) inwerking getreden. Een van de uitgangspunten van deze herziening is een centrale rol voor actuele bestemmingsplannen voor het gehele grondgebied van een gemeente. In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de plicht voor de gemeente opgenomen om eens in de tien jaar de bestemmingsplannen, gewijzigd dan wel ongewijzigd, vast te stellen. Indien een gemeente hieraan niet voldoet, mogen er als sanctie geen legeskosten worden geheven. Tevens is de bestemmingsplanprocedure ingekort.

De rijksoverheid hecht grote waarde aan de digitalisering van bestemmingsplannen. Wijziging, uitwisseling, vergelijking, monitoring en toetsing van digitale bestemmingsplannen is technisch vele malen eenvoudiger dan bestemmingsplannen in papieren vorm. Digitaal uitwisselbare bestemmingsplannen ondersteunen de doelstelling van de nieuwe Wro met betrekking tot de actualisering. Het wijzigen van gedigitaliseerde bestemmingsplannen is technisch gemakkelijk, hetgeen de actualiteit van bestemmingsplannen bevordert.

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld conform de nieuwe Wro. Dit betekent dat de analoge kaart en de regels volgens de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008 vormgegeven zijn. De verplichting om per 1 juli 2008 een digitaal gecodeerd plan aan te leveren volgens IMRO 2008 is uitgesteld tot 1 juli 2009. Vooruitlopend hierop is onderhavig bestemmingsplan reeds gecodeerd.

3.2 Provinciaal beleid

Interimstructuurvisie Brabant

Het provinciale beleid voor de provincie Noord-Brabant is verwoord in de Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling. De Interimstructuurvisie bevat in hoofdzaak bestaand ruimtelijk beleid, zoals opgenomen in het Streekplan Noord-Brabant 2002. Verouderde teksten zijn geactualiseerd en er is rekening gehouden met besluitvorming die na de vaststelling van het Streekplan 2002 heeft plaatsgevonden. Nieuw is de Uitvoeringsagenda 2008-2009. Deze agenda sluit aan op de prioriteiten zoals die genoemd zijn in het Bestuursakkoord 2007-2011 Vertrouwen in Brabant. De kern van de structuurvisie

bestaat uit de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant en de beleidslijnen voor het provinciaal planologisch beleid.

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

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

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

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Plus 2020/Woonvisie Etten-Leur

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

In de Woonvisie Etten-Leur wordt de te varen koers voor het wonen in Etten-Leur in de periode 2007 tot 2015 aangegeven. De invulling en woningtypologie zoals opgenomen in de Structuurvisie Plus 2020 wordt mede bepaald door de woonvisie. Binnen Etten-Leur krijgt in ieder geval de huisvesting van senioren en starters de komende jaren extra aandacht. Bij de herontwikkeling van locaties in en nabij het centrum van Etten-Leur kan met name voor de huisvesting van ouderen resultaat worden geboekt. Om de huidige problemen in de woningmarkt tijdig en optimaal op te kunnen lossen, is in de

Structuurvisie Plus 2020 verder opgenomen dat het nodig is om naast het benutten van de kansen in de bestaande voorraad nog 3.100 nieuwe woningen in de periode tot 2015 in het programma op te nemen. Voor circa 2.000 woningen vindt de invulling op basis van de Woonvisie Etten-Leur plaats.

Stedelijke bebouwingsvoorschriften

In juni 2000 zijn als voorloper van de actualisering van de bestemmingsplannen stedelijke bebouwingsvoorschriften vastgesteld. Deze voorschriften bevatten algemene uitgangspunten ten aanzien van bebouwingsmogelijkheden en worden gehanteerd bij de beoordeling van bouwplannen die zijn gelegen in een gebied waarvoor nog een verouderd bestemmingsplan (ouder dan 10 jaar) geldt. De stedelijke bebouwingsvoorschriften dienen als uitgangspunt voor de actualisering van de bestemmingsplannen. Doel is om qua opzet en methodiek gelijklopende bestemmingsplannen voor de woongebieden in de gemeente te krijgen.

De gemeente is voornemens om in de toekomst diverse gemeentelijke gegevens, waaronder de bestemmingsplannen, via internet beschikbaar te stellen. Gelijktijdig met de actualisering van de bestemmingsplannen krijgt de digitalisering van deze plannen vorm. Met behulp van de IMRO-codering zullen de digitale bestemmingsplannen uitwisselbaar zijn.

Welstandsnota.

Op 17 mei 2004 heeft de gemeenteraad de welstandsnota voor de gemeente Etten-Leur vastgesteld. Deze nota bevat criteria die burgemeester en wethouders toepassen bij de beoordeling of bouwplannen voldoen aan redelijke eisen van welstand. De welstandscriteria die van toepassing zijn voor de gebieden waarbinnen de beoogde ontwikkelingen zijn gelegen kunnen onverkort toegepast worden. Derhalve behoeft de welstandsnota ten aanzien van de beoogde ontwikkelingen niet aangepast te worden.

Structuurvisie detailhandel en horeca

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

Winkelcentrum Van Bergenplein heeft in de toekomstige detailhandelsstructuur een functie als wijkwinkelcentrum. Voor detailhandel buiten het Van Bergenplein wordt in Etten-Leur Noord in principe geen substantiële uitbreiding van bestaande winkels of nieuwe ontwikkelingen toegestaan. Indien mogelijk kan tot functiewijzing worden overgegaan, zodat de winkelfunctie buiten het winkelgebied op den duur verdwijnt. Betreffende horeca is in de horecastructuur aangegeven dat deze gekoppeld dient te zijn aan het winkelcentrum Van Bergenplein. Buiten het Van Bergenplein wordt in Etten-Leur Noord de vestiging van horeca zo veel mogelijk tegengegaan. Bestaande bedrijven worden gerespecteerd en zijn als zodanig bestemd. Een functiewijziging naar wonen wordt niet uitgesloten.

3.4 Conclusie

Gelet op de regelgeving met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het daaruit voortvloeiende beleid, zoals in het voorgaande is aangegeven, is het van belang om te beschikken over actuele bestemmingsplannen. De actualisering van het bestemmingsplan 'Kom Leur' past binnen dit streven. De beperkte herontwikkelingen in het plangebied passen in het beleid dat uitgaat van een zo optimaal mogelijk gebruik van het stedelijk gebied.

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

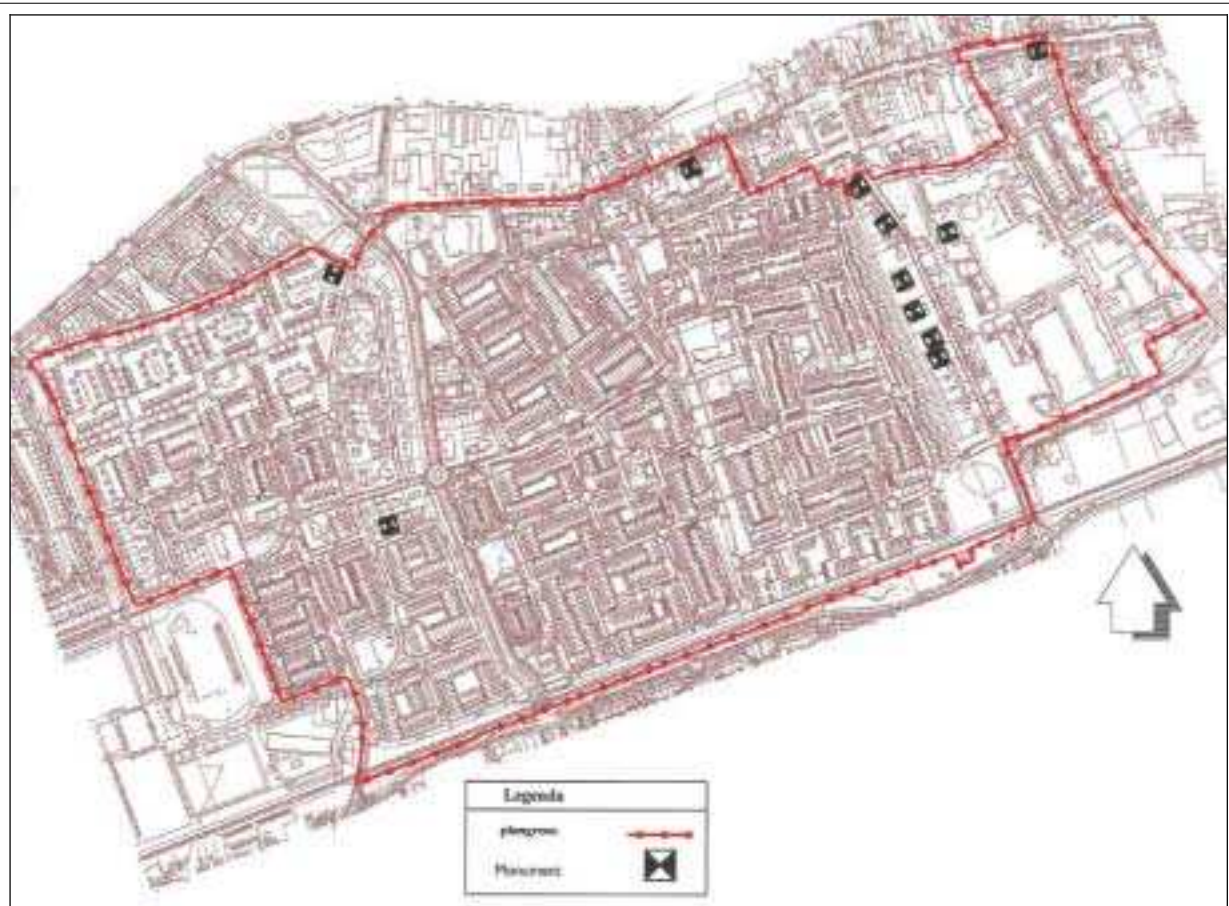
In dit hoofdstuk komen de onderwerpen met betrekking tot de kwaliteit van de leefomgeving aan de orde die van belang zijn voor de herziening van het plangebied Kom Leur.

4.1 Archeologie

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

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

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



Figuur 9: Monumenten

De herontwikkelingslocatie aan de Kapelstraat ligt met een klein gedeelte binnen de zeer belangrijk archeologische zone van de Lange Brugstraat. Indien de locatie daadwerkelijk herontwikkeld gaat worden, dient middels inventariserend of aanvullend archeologisch onderzoek voorafgaand aan de planontwikkeling de exacte archeologische waarde te worden bepaald. Tevens ligt de herontwikkelingslocatie Brabantlaan en Luikstraat binnen een belangrijke archeologische zone. Voor deze locatie is archeologisch toezicht tijdens planuitvoering bij bodemingrepen dieper dan esdek verplicht. De overige herontwikkelingslocaties liggen binnen een minder belangrijke archeologische zone. Er gelden voor deze locaties geen restricties, derhalve is aanvullend archeologisch onderzoek voor deze herontwikkelingen niet nodig. Het bestemmingsplan 'Kom Leur' voorziet niet in andere herontwikkelingen. Derhalve is voor deze actualisering geen archeologisch onderzoek nodig.

Binnen het plangebied liggen tevens monumentale en/of karakteristieke gebouwen. De gebouwen die zijn aangewezen als gemeentelijk of rijksmonument zijn beschermd via de monumentenwetgeving. Deze gebouwen zijn op de kaart in figuur 9 aangeduid als monument. Daarnaast zijn er in het plangebied nog karakteristieke gebouwen aanwezig die geen bescherming hebben middels de monumentenwetgeving. Ter bescherming van deze bebouwing is in de planregels een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor (gedeeltelijke) sloop. Deze bebouwing heeft op de kaart de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarde' gekregen.

4.2 Bodemverontreiniging

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat er schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

De gemeente Etten-Leur heeft de bodemkwaliteit van het stedelijk gebied in kaart gebracht. In het plangebied zijn twee mogelijke gevallen van bodemverontreiniging bekend. Op de locatie Lichttorenhoofd 17 is sprake van een ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet Bodembescherming. Het betreft een verontreiniging van grond en grondwater met minerale olie en benzeen. Deze verontreiniging heeft zich verspreid naar beide belendende percelen aan het Lichttorenhoofd en naar het achtergelegen perceel van stichting GGZ Breda. Er is geen sprake van urgentie tot sanering. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant hebben op 10 mei 2004 een beschikking van deze strekking afgegeven met de vermelding dat een wijziging van het gebruik, momenteel wonen met tuin, aan Gedeputeerde Staten moet worden gemeld. Op de buiten het plangebied gelegen locatie Brabantlaan 48 is een ernstige bodemverontreiniging in bodem en grondwater aanwezig tot een diepte van tenminste 17 meter beneden maaiveld. Op die diepte is een harde bodemlaag aanwezig. Het is niet uitgesloten dat de verontreiniging zich tot het plangebied heeft verspreid. Hierover is nog onvoldoende bekend. Op 29 september 2006 is een saneringsplan ingediend bij de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft aangegeven dat nader onderzoek moet worden uitgevoerd.

Verder is het niet ongevoel dat de bovengrond in oude woonkernen, met name achter de woningen, in enige mate is verontreinigd met zware metalen en/of PAK. Een aantal

woningen in het plangebied is gelegen in de zogeheten kwaliteitszone 1. Het gaat om woningen aan de Korte Brugstraat, de Lange Brugstraat, de Kasteellaan en de woningen aan het Lichttorenhoofd. In deze zone is de bovengrond diffuus verontreinigd met PAK en zware metalen. De bodemgebruikswaarde voor PAK wordt, op basis van het gemiddelde, overschreden voor het bodemgebruik 'wonen met intensief gebruikt (openbaar) groen'. Hoewel er geen specifieke informatie bekend is, leert de ervaring dat er plaatselijk sprake kan zijn van ernstige verontreinigingen van de bovengrond.

Het bestemmingsplan 'Kom Leur' heeft betrekking op een actualisering van de bestaande planologische situatie. Zolang er geen herontwikkelingen plaatsvinden is de bestaande bodemsituatie toereikend. Bij de beoogde herontwikkelingen is voorzover bekend op basis van de beschikbare gegevens geen sprake van bodemverontreiniging. Bij herontwikkelingen en nieuwbouw dient evenwel altijd een bodemrapport te worden overlegd. In de bovengenoemde kwaliteitszone 1 kan dat betekenen dat er een sanering dient plaats te vinden of dat de gebruiksfunctie wordt beperkt.

4.3 Waterhuishoudkundige aspecten

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

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

Ten behoeve van het afvoeren van water in het plangebied is thans een gemengd rioleringsstelsel aanwezig. In nagenoeg het hele plangebied wordt het regenwater opgevangen in de bodem of afgevoerd via de riolering.

Bij de voorgestane herontwikkeling in het plangebied zullen de principes van duurzaam stedelijk waterbeheer binnen de mogelijkheden worden toegepast.

4.4 Flora en fauna

Natura 2000

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

In mei 1992 is de Habitatrichtlijn van kracht geworden. Deze richtlijn behelst de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna. De richtlijn is mede bedoeld voor het realiseren van een Europees ecologisch netwerk dat gericht is op de instandhouding van een groot aantal bedreigde habitats en soorten op Europees niveau. Het gehele plangebied Kom Leur is niet aangewezen als, of in de onmiddellijke nabijheid gelegen van een dergelijk Habitatrichtlijngebied.

Flora- en faunaonderzoek

Tot de natuur behoren niet alleen de natuurgebieden die beschermd zijn als Natura 2000, maar ook de beschermde planten- en diersoorten binnen en buiten deze gebieden. Het behoud van de soortenrijkdom is een belangrijk onderdeel van het beleid. De internationale verplichtingen ten aanzien van de soortenbescherming zijn voor een groot deel verankerd in met name in de Flora- en faunawet. Het is van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Dit bestemmingsplan betreft echter een actualisering in bestaand stedelijk gebied. In dit plangebied wordt slechts een zeer beperkte stedenbouwkundige herstructurering voorgestaan, die bovendien betrekking heeft op gronden die momenteel reeds bebouwd zijn. Kom Leur betreft een bestaand stedelijk gebied met volop menselijke activiteiten en verstoringen. Het is daarmee niet waarschijnlijk dat er zich binnen het plangebied concentraties van beschermde plant en diersoorten in het kader van de Flora- en faunawet bevinden. Voor zover al streng beschermde soorten aanwezig zouden zijn, is de kans op een verstoring gering omdat slechts sprake is van een actualisering van het bestemmingsplan.

4.5 Milieuzonering

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

nieuwvestiging van een bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. In Kom Leur ligt de bestaande situatie, en daarmee de afstand tussen de bedrijvigheid en de gevoelige bestemmingen, vast.

Bedrijfsnaam	Activiteit	Locatie	Cat.
Uitvaartcentrum Ria Brens	Uitvaartverzorging	Baai 156	1
Hasselbraam	Basisschool	Concordialaan 167	2
Kanton Chinees	Restaurant + afhaalcentrum	Concordialaan 205	2
't Salonneke	Kapsalon	Concordialaan 207a	1
Apotheek Nuiten	Apotheek	Concordialaan 233	1
P. J. K. M. van der Horst	Tandarts	Concordialaan 235	1
De Guust	Cafetaria	Korte Brugstraat 55	2
Blanco	Bar Bistro	Korte Brugstraat 57	2
Protestantse Gemeente De Baai	Kerkelijk Centrum	Lukaserf 2	2
Oberon	Kinderdagverblijf	Markenland 96	2
De Kameleon I	Buitenschoolse opvang	Markenland 96	2
Hasselbraam	Basisschool	Van 't Hoffstraat 45	2
GGZ Breda	Geestelijke gezondheidszorg	Van Bergenplein	1
Café Zaal Roeloffs	Café en zalenverhuur	Van Bergenplein 41	2
Rossem Van Groenland & Urlings	Fysiotherapie	Van Bergenplein 70	1
Het Kompas	Basisschool	Van Genkstraat 10	2
Tafeltennisvereniging Tanaka	Tafeltennisvereniging	Van Genkstraat 20	2
De blauwe kip	Kinderdagverblijf	Van Glabbeekstraat 2	2
Revodent Prothetiek	Tandtechnisch laboratorium	Van Glabbeekstraat 4	1
Bartels Marieke Podotherapie	Podotherapeut	Van Rooylaan 138	1
Walvoort Fysiotherapie	Fysiotherapie	Van Rooylaan 138	1
S.M. Geurts	Orthodontist	Van Rooylaan 144	1
DRV Accountants en Belastingadviseurs	Zakelijke dienstverlening	Brabantlaan 3	1

Er is een inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezige maatschappelijke dienstverlening, detailhandel en persoonlijke dienstverlening, zakelijke dienstverlening, horeca en bedrijvigheid in het plangebied. De uitkomst van deze inventarisatie is verwerkt in bovenstaande tabel. In het algemeen levert de aanwezige bedrijvigheid, zoals kleinschalige bedrijven, detailhandel en horeca, ten hoogste een milieucategorie 2 op. De milieucategorie komt tot stand door afstandsnormen met betrekking tot de aspecten geur, stof geluid en gevaar. Voor milieucategorie 1 bedraagt de grootste afstand 0 tot 10 meter. Voor milieucategorie 2 bedraagt de grootste afstand 30 meter. Dit betekent dat er geen ernstige milieuhinder te verwachten is van deze functies.

4.6 Geluidhinder

Sinds 1 januari 2007 geldt de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh). In en om het plangebied zijn twee mogelijke bronnen van geluidhinder aanwezig: wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï.

Wegverkeerslawaaï

Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Vrijwel alle wegen in het plangebied hebben een maximale snelheid van 30 km/uur. Uitzondering hierop zijn nu nog de Plantijnlaan en een gedeelte van de Lange Brugstraat en het Lichttorenhoofd, met een maximale snelheid van 50 km/uur. Voor deze gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van L_{den} .

Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan conform artikel 77 Wgh akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en nieuwe andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone. Herbouw in het kader van inbreiding of herstructurering is in dit bestemmingsplan alleen voorzien in het kader van de herontwikkelingen. Deze locaties liggen echter, op uitzondering van de herontwikkelingslocatie Brabantlaan en Luikstraat, centraal in het plangebied en wordt volledig ontsloten door reeds bestaande wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Een nader akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï voor deze nieuwe ontwikkelingen kan in het kader van het bovenstaande achterwege blijven. Voor de herontwikkeling van de locatie Brabantlaan en Luikstraat zal voorafgaand aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

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

Spoorweglawaaï

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen de invloedssfeer van de spoorlijn Roosendaal-Breda. De hoogst toelaatbare geluidsbelasting voor woningen bedraagt 55 dB en voor andere geluidsgevoelige objecten 53 dB. De maximale ontheffingsgrens bedraagt zowel voor woningen als voor andere geluidsgevoelige objecten 68 dB. Een verhoging boven de maximale waarde van 68 dB is in geen geval mogelijk. Aangezien sprake is van een grotendeels conserverend bestemmingsplan en de beoogde herontwikkeling niet in de invloedssfeer van het spoor plaatsvindt, is in het kader van het bestemmingsplan geen akoestisch onderzoek noodzakelijk voor het gehele plangebied.

Ingezet wordt op het verkrijgen van een exact beeld over de ontwikkeling van de vervoersbewegingen per spoor en over de op rijksniveau te nemen maatregelen die de overlast van het goederen- en personenvervoer over het spoor moeten beperken. Alle ontwikkelingen met betrekking tot het goederenvervoer over spoor voor de nabije toekomst worden gebundeld, in plaats van nu per lijn, in beeld gebracht voor wat betreft de gevolgen voor de gemeente voor wiens grondgebied het vervoer wordt afgewikkeld. Concreet moet hierbij onder andere worden gedacht aan de gevolgen van VERA/RoBel, de Ketenstudies en de visie op de Brabantse Ruit. Deze aanpak dient uit te monden in het maken van bestuurlijke afspraken over de instelling en handhaving van plafonds, de absolute maximumnormering, voor veiligheid, geluid, trillingen en zo mogelijk barrièrewerking voor het wegverkeer. Deze afspraken laten onverlet dat de centrale doelstelling blijft om een dedicated goederenlijn tussen Rotterdam en België te realiseren voor het goederenvervoer over het spoor. Dit alles zal op grond van het Ontwikkelingsprogramma West-Brabant via het zogeheten project Goederenvervoer over spoor (GOS) nader uitgewerkt worden.

4.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet luchtkwaliteit vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en bijbehorende regels en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening door gang laten vinden. Tevens zijn in deze wet de Europese richtlijnen Luchtkwaliteit geïmplementeerd. Door de aanpak van de wet zal de luchtkwaliteit in heel Nederland verder verbeteren, en zullen er steeds minder mensen bloot staan aan schadelijke luchtverontreiniging.

De Wet luchtkwaliteit (geen zelfstandige wet) is verankerd in de Wet milieubeheer. Ingevolge artikel 5.16, lid 1 van deze wet dienen bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit aannemelijk te maken dat de luchtkwaliteitsgrenswaarden uit bijlage 2 van die wet niet worden overschreden. Ondermeer geldt dit voor besluiten ingevolge de projecten die ingevolge een algemene maatregel van bestuur Niet in Betekende Mate (NIBM) zijn. Deze projecten behoeven sowieso niet te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Ondermeer gaat het hierbij om woningbouwprojecten met minder dan 500 woningen.

De beoogde herontwikkelingen binnen Kom Leur betreffen projecten met minder dan 500 woningen. De toename van verkeer ten gevolge van de herontwikkelingen zal dermate beperkt zijn dat als gevolg daarvan de luchtverontreiniging niet noemenswaardig toe zal nemen. De luchtkwaliteit zal verder verbeteren door de strengere eisen aan motoren van motorvoertuigen. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

4.10 Externe veiligheid

Transportroutes

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

Kom Leur grenst aan een spoorlijn, waar gevaarlijke stoffen over worden vervoerd. Uitgegaan kan worden van een afwegingszone van 200 meter aan weerszijden van het spoor, waarbinnen externe veiligheid bij nieuwe ontwikkelingen nader moet worden bezien. Het bestemmingsplan Kom Leur voorziet in vier herontwikkelingen. Deze locaties liggen op meer dan 200 meter afstand van het spoor. Externe veiligheid ten aanzien van het spoor hoeft derhalve niet verder in beeld te worden gebracht.

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden. Doel van dit besluit is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het besluit legt eisen op aan bedrijven waarvan het PR hoger is of kan zijn dan 10^{-6} per jaar, zoals aan bijvoorbeeld LPG-stations of bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan voor vervoer. Er zijn verschillende normen voor risico's als gevolg van risicovolle activiteiten bij bedrijven en het transport van gevaarlijke stoffen. Voor kwetsbare objecten zoals woningen, ziekenhuizen en scholen gelden de strengste eisen. Net buiten het plangebied, aan de Korte Brugstraat 100, is de handelsonderneming Klep BV gevestigd die is aangemerkt als BEVI-inrichting. In opdracht van de gemeente is door adviesbureau DHV BV in oktober 2008 een kwantitatieve risico-analyse (QRA) uitgevoerd. Uit deze analyse blijkt dat het invloedsgebied en de 10^{-6} PR contour binnen de inrichtingsgrenzen blijven. Dit betekent dat er bij herontwikkelingen in de omgeving van Korte Brugstraat 100 op grond van het BEVI geen rekening behoeft te worden gehouden met externe veiligheid.

In het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO) staan criteria die aangeven welke bedrijven zoveel gevaarlijke stoffen hebben, dat er een risico van een zwaar ongeval bestaat. Voor deze bedrijven gelden strengere regels dan normaal. In of in de directe omgeving van het plangebied zijn echter geen BRZO bedrijven gelegen.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planvorm

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

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

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

5.2 Toelichting op de bestemmingen

1 INLEIDENDE REGELS

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

2 BESTEMMINGSREGELS

Bedrijf – nutsvoorziening (artikel 3)

De bestemming 'Bedrijf - nutsvoorziening' heeft betrekking op nutsvoorzieningen niet betreffende vergunningsvrije gebouwen en bouwwerken.

Er is gekozen voor een op de kaart ingetekend bouwvlak. Bouwregels zijn opgenomen met betrekking tot de maximale oppervlakte en de bouwhoogte.

Detailhandel (artikel 4)

Detailhandel heeft betrekking op een detailhandelsbedrijf met daaraan verwant publieksverzorgend ambacht en persoonlijke dienstverlening. Tevens heeft detailhandel betrekking op wonen. Bij detailhandel zijn expliciet detailhandelsbedrijven in volumineuze goederen, belwinkels en internetcafés uitgesloten omdat dit niet strookt met het karakter van een woonwijk.

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

Aanlegvergunning

In het aanlegvergunningstelsel is opgenomen dat het verboden is om de als zodanig aangeduide bebouwing met karakteristieke waarde geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders.

Gemengd (artikel 5)

De als 'Gemengd' bestemde gronden hebben betrekking op het maatschappelijk en bedrijfsmatig verlenen van diensten aan of ten gerieve van bedrijven en/of personen, zoals administratie-, advertentie, advocaten-, makelaars-, werkbemiddelings-, advies- en ingenieursbureaus met een beperkte publieksgerichte functie en educatieve trainingen. Er is veelal geen sprake van een balie- of toonbankachtige situatie, maar meer van een kantoorachtige situatie waarin en van waaruit gewerkt wordt.

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

Groen (artikel 6)

In het plangebied voorkomend structureel groen is bestemd voor 'Groen'.

Op deze gronden mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming gebouwd worden. De bouwregels zijn met name gericht op de maximale toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 30 m² bedragen. In het artikel is de mogelijkheid opgenomen om aan de situering van de bouwwerken nadere eisen te stellen.

Horeca (artikel 7)

Horeca heeft betrekking op horecabedrijven in de categorie 1 en 2 in de Staat van Horeca-activiteiten. Tevens heeft horeca betrekking op wonen.

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

Aanlegvergunning

In het aanlegvergunningstelsel is opgenomen dat het verboden is om de als zodanig aangeduide bebouwing met karakteristieke waarde geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders.

Maatschappelijk (artikel 8)

De sociale, openbare, educatieve, (para)medische en levensbeschouwelijke functies binnen de bebouwde kommen zijn bestemd tot 'Maatschappelijk'.

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

Sport (artikel 9)

Binnen deze bestemming zijn aanduidingen opgenomen voor een sportvoorziening, waar de tafeltennisvereniging Tanaka onder valt.

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

Tuin (artikel 10)

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

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

Verkeer (artikel 11)

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

Binnen het plangebied zijn enkele zelfstandige garageboxen gesitueerd die voornamelijk gebruikt worden voor de stalling van voertuigen en de berging van huishoudelijke zaken. Deze garageboxen zijn voorzien van een toegesneden functieaanduiding. Bouwregels zijn opgenomen ten aanzien van de situering van de garageboxen en verschillende maatvoeringen.

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

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

Water (artikel 12)

Primaire watergangen en beeldbepalende waterelementen zijn bestemd tot 'Water'.

Binnen de bestemming mogen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht met een maximaal bouwhoogte van 2 meter.

Wonen (artikel 13)

Het overgrote deel van de gronden is bestemd tot 'Wonen'. Onderscheiden worden de woontypen vrijstaand, twee-aaneen, aaneengesloten, grondgebonden en gestapeld. Binnen deze bestemming zijn hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Gekozen is wederom voor een op de kaart ingetekend bouwvlak. Op de kaart zijn de goot- en bouwhoogte van gebouwen opgenomen. Per type bouwwerk zijn bouwregels opgenomen. In de regels is onder meer de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens vastgelegd. De maximale oppervlakte van de woning volgt uit het op de kaart ingetekende bebouwingsvlak. De maximale breedte wordt bepaald door de minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens. De bouwregels bieden de ruimte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Ontheffing

Het plan biedt de mogelijkheid om door middel van ontheffingen op flexibele ontwikkelingen in te spelen. Regels zijn opgenomen om af te wijken van de voorgeschreven dieptemaat.

Gebruiksregels

Voor de bestemming is bepaald dat het gebruik van een deel van de woning ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep onder voorwaarden niet strijdig is met de bestemming woondoeleinden. In Kom Leur is een aantal woningen en/of bij woningen behorende aan- of bijgebouwen gedeeltelijk in gebruik genomen voor activiteiten die niet direct als woondoeleinden kunnen worden aangemerkt, de zogenaamde aan-huis-gebonden-beroepen. Gezien de technologische en maatschappelijke ontwikkelingen zal dit gebruik in de toekomst alleen maar toenemen. Met betrekking tot de toelaatbaarheid van deze activiteiten worden de voorwaarden zoals aangegeven in de Nota Stedelijke Bebouwingsregels aangehouden.

Aanlegvergunning

In het aanlegvergunningstelsel is opgenomen dat het verboden is om de als zodanig aangeduide bebouwing met karakteristieke waarde geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders.

Leiding - Gas (artikel 14)

De als 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de gastransportleiding.

Er mogen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht met een maximaal hoogte van 2 meter. Tevens is er een aanlegvergunningstelsel opgenomen, waarin staat aangegeven dat voor een aantal werkzaamheden vooraf een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders verkregen dient te worden.

Aanlegvergunning

In het aanlegvergunningstelsel is opgenomen dat het verboden is een aantal werken en/of werkzaamheden uit te voeren zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders.

Waarde - Archeologie (artikel 15)

De als 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd ter vaststelling van de archeologische waarden door middel van een archeologisch vooronderzoek.

3 ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelregel (artikel 16)

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

Algemene gebruiksregels (artikel 17)

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming. Het gebruik van gronden alsmede gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf, (straat)prostitutie, een seksautomatenhal en een seksbioscoop/-theater is expliciet uitgesloten.

Algemene ontheffingsregels (artikel 18)

In dit artikel zijn enkele algemene ontheffingen opgenomen. Deze ontheffingen betreffen het overschrijden van bebouwingsgrenzen en het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde hoogte, alsmede het gering afwijken van maatvoeringen.

Algemene wijzigingsregel (artikel 19)

In dit artikel zijn de vier wijzigingsgebieden opgenomen. Het betreft de gebieden Kapelstraat 59 tot en met 99 en Kerkstraat 7, Korte Brugstraat 55 en 55a, Van Bergenplein 37 en 39 en Brabantlaan 1 tot 3, Luikstraat 1. De bestemming van deze locaties kunnen onder voorwaarden gewijzigd worden.

Strafregel (artikel 20)

Het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming, alsmede het verrichten van vergunningsplichtige werken of werkzaamheden zonder vergunning, is strafbaar.

Algemene procedureregels (artikel 21)

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

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsregels bouwen en gebruik (artikel 22)

In lid 1 zijn de overgangsregels ten aanzien van het bouwen opgenomen. Bouwwerken die, op het moment dat het plan inwerking is getreden, bestaan of (kunnen) worden gebouwd met inachtneming van de Woningwet en die afwijken van het bestemmingsplan mogen gedeeltelijk worden veranderd of vernieuwd mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Is het bouwwerk verloren gegaan naar aanleiding van een calamiteit dan mag het bouwwerk volledig worden vernieuwd of veranderd mits de bouwaanvraag daarvoor binnen 2 jaar na de calamiteit wordt ingediend.

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

Slotregel (artikel 23)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam 'Kom Leur'.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan regelt met name de bestaande situatie en is grotendeels conserverend van aard. Inzicht verschaffen in de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan conform het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is hier derhalve niet aan de orde.

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

7 OVERLEG EN INSPRAAK

7.1 Maatschappelijke toetsing

Beleidsnotitie

De gemeente betreft de bevolking, middels inspraak, bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het bestemmingsplan voor Kom Leur is voorafgegaan door een bijbehorende beleidsnotitie. De ontwerpbeleidsnotitie 'Kom Leur' heeft gedurende de periode 26 april 2007 tot en met 6 juni 2007 reeds voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om een mondelinge of schriftelijke zienswijze in te dienen.

Tijdens de inspraakprocedure betreffende de ontwerpbeleidsnotitie zijn er twee reacties ingediend met betrekking tot de herontwikkeling van Kapelstraat 59 tot en met 99. Deze reacties hebben niet geleid tot inhoudelijke aanpassingen van de beleidsnotitie, echter uitsluitend tot een verdere detaillering van de kaders met betrekking tot de herontwikkeling. De detaillering is in de beleidsnotitie verwerkt, waarna deze aangepaste beleidsnotitie op 17 september 2007 is vastgesteld door de gemeenteraad.

Bestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Leur' heeft gedurende de periode 10 april 2008 tot en met 21 mei 2008 voor inspraak ter inzage gelegen in het stadskantoor en de openbare bibliotheek. Daarnaast was het voorontwerpbestemmingsplan raadpleegbaar op de gemeentelijke internetpagina. Gedurende de periode van ter inzageligging kon een ieder mondeling of schriftelijk een reactie indienen bij burgemeester en wethouders. Er zijn acht reacties ingediend. Voor de inhoud van de reacties, de beantwoording hiervan en de aanpassingen die hieruit voortgekomen zijn, wordt korthedshalve verwezen naar het eindverslag inspraak opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting.

7.2 Overleg

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Kom Leur' is overleg gepleegd met de volgende overheidsinstanties:

- Provincie Noord-Brabant/Provinciaal Planologische Commissie;
- Waterschap Brabantse Delta;
- NV Nederlandse Spoorwegen;
- ProRail;
- VROM inspectie Regio Zuid.

Van deze instanties zijn schriftelijke reacties ontvangen. Deze reacties zijn als bijlage 1 opgenomen. Hieronder worden de reacties en de beantwoording weergegeven.

Provincie Noord-Brabant

In het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening heeft de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving op 11 juli 2008, ontvangen 16 juli 2008, haar reactie uitgebracht.

Inhoud reactie.

- Voor enkele locaties is de mogelijkheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in wonen. Het is onduidelijk hoe de aantallen te bouwen woningen op deze locaties zich verhouden tot de provinciale bevolkings- en woningbouwbehoefteprognose, het programma en de regionaal gemaakte afspraken. Er kan onvoldoende beoordeeld worden of met de ontwikkeling van de locaties, provinciale belangen worden geschaad;
- de cultuur-historische belangen moeten voldoende veilig worden gesteld. Hierbij wordt gewezen op de groenwaarden in het parkje aan het Van Bergenplein, de historische stedenbouwkundige structuur (historische kern Leur) en de molenbiotoop.

Beantwoording reactie.

- In de toelichting is het aantal woningen alsnog vermeld. Het betreft hier binnenstedelijke locaties die herontwikkeld worden, zogenaamd zuinig ruimtegebruik, hetgeen past in het Streekplan Brabant in balans en de Interimstructuurvisie Brabant. Het aantal woningen past binnen de afspraken die in de stedelijke regio Breda-Tilburg zijn gemaakt. Aan de wijzigingsbevoegdheden zal de voorwaarde verbonden worden dat het aantal woningen moet passen in de regionaal gemaakte afspraken die over woningbouw zijn gemaakt voor de stedelijke regio Breda-Tilburg. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden zullen derhalve geen provinciale belangen geschaad worden;
- de molenbiotoop heeft betrekking op de molenromp aan de Korte Brugstraat. Er is hier echter geen sprake van een molen die nog als zodanig in gebruik is. Er is ook geen aanleiding om te veronderstellen dat de molenromp nog hersteld wordt en als molen gaat fungeren. Derhalve is er geen aanleiding om de molenbiotoop in het bestemmingsplan 'Kom Leur' op te nemen. De bomen waarnaar wordt verwezen zijn op grond van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart niet aangewezen als historisch groen. Op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening is voor het kappen van deze bomen een kapvergunning nodig. Via deze plaatselijke wetgeving worden de bomen al beschermd. Alles overwegende is er dan ook geen aanleiding om een extra bescherming op te nemen in het bestemmingsplan. De historische kern van Leur wordt enerzijds beschermd door de monumentenwetgeving middels rijks- en gemeentelijke monumenten en anderzijds door het aanlegvergunningstelsel in het bestemmingsplan voor de overige karakteristieke bebouwing. Tevens is de historische bebouwingslocatie, welke is aangemerkt als zeer belangrijke archeologische zone, bestemd als 'Archeologie'. Binnen deze bestemming is opgenomen dat enkel ter plaatse gebouwd kan worden indien op basis van een ingesteld archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat er geen zeer belangrijke archeologische waarden aanwezig zijn of dat deze veilig worden gesteld door technische maatregelen of een archeologische opgraving.

Waterschap Brabantse Delta.

Bij brief van 7 april 2008, ontvangen 8 april 2008, heeft het waterschap Brabantse Delta haar reactie gegeven.

Inhoud reactie.

De Brandse Vaart heeft de functie van ecologische verbindingszone. Op deze waterloop loost tevens binnen het plangebied een overstort van het gemengd rioleringsstelsel.

Beantwoording.

Op dit moment heeft het gedeelte van de Brandse Vaart dat gelegen is in het plangebied 'Kom Leur' inderdaad nog de functie ecologische verbindingszone. Deze is echter nog niet als zodanig gerealiseerd. Onlangs is er in overleg met onder andere het waterschap Brabantse Delta het Uitwerkingsplan Ecologische verbindingszones in de gemeente Etten-Leur opgesteld. In het stedelijk gebied wordt dit gedeelte van de Brandse Vaart aangemerkt als een knelpunt. Binnen het stedelijk gebied is de Brandse Vaart namelijk grotendeels overkluisd.

Om die reden wordt in genoemd Uitwerkingsplan het volgende alternatief voorgesteld. Het gedeelte van de ecologische verbindingszone vanaf de rijksweg tot het natuurgebied Kelsdonk/Zwermlaken vervalt. Als alternatieve ecologische verbindingszone/omleiding geldt het volgende tracé: via het Liesbos, de Groene Schakel en de Hooiberg kan een robuuste verbinding worden gerealiseerd met het natuurgebied de Berk. Dit alternatief heeft tot gevolg dat het gedeelte van de Brandse Vaart gelegen in het plangebied 'Kom Leur' geen functie meer heeft als ecologische verbindingszone. Gelet op de overwegingen die hieraan ten grondslag liggen, is dit ook alleszins logisch. Aan de provincie en het waterschap is gevraagd het kaartmateriaal dienstovereenkomstig aan te passen, hetgeen is toegezegd. Derhalve is er geen aanleiding om in het bestemmingsplan 'Kom Leur' alsnog deze aanduiding op te nemen.

De overstort is bekend, doch deze heeft geen planologische relevantie.

NV Nederlandse Spoorwegen

Bij brief van 4 juni 2008, ontvangen 8 juni 2008, heeft de NV Nederlandse Spoorwegen aangegeven geen opmerkingen te hebben over het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Leur'.

Prorail

Bij brief van 22 april 2008, ontvangen 23 april 2008, heeft ProRail haar reactie gegeven.

Inhoud reactie.

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van railverkeer moet gemeten worden vanaf bovenkant spoorstaaf. Gevraagd wordt dit als zodanig in de regels op te nemen.

Beantwoording.

Binnen het bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Verkeer' de aanduiding 'railverkeer' opgenomen. Binnen de bestemming is er een regel opgenomen betreffende de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten aanzien van het railverkeer. In de wijze van meten is aangegeven hoe de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van railverkeer gemeten dient te worden.

VROM inspectie Regio Zuid

Bij brief van 15 mei 2008, ontvangen 16 mei 2008, heeft de VROM inspectie Regio Zuid aangegeven geen opmerkingen te hebben over het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Leur'.

8 GEWIJZIGDE VASTSTELLING

Gedurende de periode 11 december 2008 tot en met 21 januari 2009 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Leur' ingevolge artikel 3.8 van de Wro ter inzage gelegen in het stadskantoor en de openbare bibliotheek. Daarnaast was het ontwerpbestemmingsplan raadpleegbaar op de gemeentelijke internetpagina. Via de digitale weg zijn ook de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie en het Waterschap de Brabantse Delta in kennis gesteld. Gedurende deze periode konden er bij de gemeenteraad mondeling of schriftelijk zienswijzen worden ingediend. Er zijn 9 zienswijzen ingediend waarvan er 4 identiek zijn.

Deze zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot de volgende wijzigingen.

- het perceel Lange Brugstraat 36 heeft de bestemming 'detailhandel' gekregen;
- de gasleiding met de daarbij behorende beschermzone van vier meter aan beide zijden is volledig op de plankaart opgenomen;
- Het gebied met de bestemming 'gemengd-1' zijnde de locatie Concordialaan 195 t/m 207a wordt buiten het bestemmingsplan 'Kom Leur' gelaten. Voor deze gronden wordt het bestemmingsplan dus niet vastgesteld;
- In artikel 19.1.1 van de planregels zijn de maatvoeringen voor hoofdgebouwen niet zijnde patiowoningen, gewijzigd;
- In artikel 19.1.1 van de planregels is opgenomen dat er in de 'Wro-zone - wijzigingsbevoegdheid 1', maximaal 22 woningen zijn toegestaan;
- In artikel 19.1.1 van de planregels is de bepaling dat er maximaal 18 appartementen gerealiseerd mogen worden, verwijderd;
- In artikel 19.1.1 van de planregels is de minimale oppervlakte van het aantal m² groen gewijzigd.

Daarnaast zijn er nog ambtshalve de volgende wijzigingen doorgevoerd.

- In artikel 1 van de planregels is een begripsomschrijving opgenomen voor patiowoningen;
- In artikel 19.1.1 van de planregels zijn maatvoeringen opgenomen voor patiowoningen.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Vooroverlegreacties

directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

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

Gemeente Etten-Leur	
Datum:	17 JUL 2008
Reg.nummer:	2008/7089
Afdeling:	GO / 1-DF
☒ (1) Behandelen	Kopie: ☐ (1) Raad
☐ (2) Pappel	☒ (2) B&W
☐ (3) Afdoen	☐ (3) Burgemeester
	☐

Onderwerp

Voorontwerpbestemmingsplan "Korn Leur"

VERZONDEN 16 JULI 2008

Datum
11 juli 2008

Ons kenmerk
1403488/1431924

Uw kenmerk

Geacht college,

Bij brief van maandag 7 april 2008, ontvangen op woensdag 9 april 2008, heeft u de Provinciale Planologische Commissie (PPC) verzocht om een advies over het voorontwerp-bestemmingsplan "Korn Leur".

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 adviseert de PPC niet langer over voorontwerpbestemmingsplannen. Gedeputeerde Staten hebben u hierover op 7 mei 2008 nader geïnformeerd. Ook de positie van de provincie en de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH) verandert met de inwerkingtreding van de Wro. Om de provinciale belangen in het planvormingsproces in te brengen, is in artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening het vooroverleg geregeld. De directie beschouwt uw verzoek om advies als een verzoek tot vooroverleg. In het vooroverleg beperkt de directie zich tot de vraag hoe het plan zich verhoudt tot de belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn.

Contactpersoon

F.M. Naus

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 680 85 45

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)**E-mail**

F.Naus@brabant.nl

Provinciaal belang*Wonen*

Een goed functionerende (regionale) woningmarkt is een van de provinciale belangen. Het bevorderen van een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen en woonmilieus dat aansluit op de wens van de consument en het stimuleren van continuïteit in de woningbouwproductie zijn daarbij aandachtspunten. Over dit onderwerp hebben wij nog onderstaande opmerkingen.

In de algemene wijzigingsbevoegdheden is voor drie locaties de mogelijkheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in wonen. Voor maar één locatie is opgenomen om hoeveel woningen het gaat, voor de andere twee locaties is dit onduidelijk. Tevens is niet bekend of deze locaties opgenomen zijn in de door de gemeente aangeleverde woningbouwmatrix. Wat wel bekend is, is dat uw

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

gemeente op dit moment meer woningen in het gemeentelijke woningbouwprogramma heeft, dan er volgens de provinciale woningbehoefteprognose nodig is. Voor ons is onduidelijk hoe de aantallen te bouwen woningen op de drie locaties zich verhouden tot de provinciale bevolkings- en woningbouwbehoefteprognose, het programma en de regionaal gemaakte afspraken. Wij hebben u op 10 maart 2008 in een brief verzocht om inzicht te verschaffen in de actuele gegevens over de woningbouwplannen en daarnaast een prioritering aan te brengen in de woningbouwplannen, uitgaande van de nu geldende afspraken. Daar dit nog niet gebeurd is, kunnen wij niet beoordelen of met het gelijktijdig ontwikkelen van de locaties provinciale belangen worden geschaad.

Datum

11 juli 2008

Ons kenmerk

1409613/1431924

Cultuurhistorie

De (belevings) waarde van cultuurhistorie is ook een van de provinciale belangen, waaronder bescherming, behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden met betrekking tot het (steden)bouwkundig erfgoed, het historisch geografisch erfgoed en het archeologisch erfgoed vallen. Om deze waarden goed te beschermen, maken wij de volgende opmerkingen.

De cultuurhistorische waarden in het plan moeten voldoende worden veilig gesteld. Hierbij gaat het om de waarden in het parkje aan het Bergenplein, waar diverse monumentale bomen voorkomen en de delen van het plan die op basis van de Cultuur historische waardenkaart binnen de historische stedenbouwkundige structuur van zeer hoge waarde liggen (historische kern Leur). Daarnaast komt binnen het plangebied een molenbiotoop voor. Deze staat niet op de plankaart aangeduid en is niet in de voorschriften voorzien. Verder gaan wij ervan uit dat voor de herontwikkelingslocaties de noodzakelijke archeologische onderzoeken worden uitgevoerd conform de "Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie".

Conclusie

Op basis van de overgelegde gegevens zijn wij van mening dat in het algemeen op goede wijze rekening is gehouden met de provinciale belangen die in het gebied aanwezig zijn. Echter op onderdelen geeft het plan onvoldoende inzicht waardoor het niet duidelijk is of de provinciale belangen op goede wijze zijn geborgd. Wij vragen u het plan aan te vullen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met het provinciale belang zoals hierboven verwoord. Overleg met het provinciale planteam voor uw gemeente is wenselijk.

Namens de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,

b/A


 mr. Dr. B.C.M. Berenschot,

bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West





Gemeente Etten-Leur
Mevrouw P.B.M. Mourik
Postbus 10.100
4870 GA ETTEN-LEUR

Uw brief van : 7 april 2008
Uw kenmerk : GO
Ons kenmerk : *08U003769*
Barcode : 
Behandeld door : mevrouw K. Moll
Doorkiesnummer : 076 564 10 56
Datum : 28 april 2008
Verzenddatum :

Onderwerp: voorontwerp bestemmingsplan "Kom Leur"

Geachte mevrouw Mourik,

Op 8 april 2008 heb ik van u in het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg ex. Artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening het voorontwerp bestemmingsplan "Kom Leur" ontvangen.

De Brandse Vaart, die aan de oostzijde door het plangebied loopt, is opgenomen op de plankaart. Ik wil u erop wijzen dat deze waterloop de functie ecologische verbindingzone heeft. Op deze waterloop loost tevens binnen het plangebied een overstort van het gemengde rioleringsstelsel.

Met inachtneming van het bovenstaande adviseer ik positief ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan "Kom Leur".

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

Hoogachtend,
Regio manager Midden



J.C.M. de Beer



NS Reizigers

Bedrijfs- en Productontwikkeling

Hoofdgebouw IV
kamer 17.k.33
Postbus 2025
3500 HA Utrecht

Postbus 2025, 3500 HA Utrecht
Burgemeester en wethouders van Etten-Leur
t.a.v. Afdeling Gebiedsontwikkeling
Ruimtelijke Ordening binnenstedelijk
P.B.M. Mourik
Postbus 10100
4870 GA Etten-Leur



Datum 4 juni 2008
Uw kenmerk GO
Ons kenmerk NSR/BPO/IP/00488
Onderwerp Bestemmingsplan Kom Leur

Telefoon 030 - 235 37 76
Telefax 030 - 235 80 12
E-mail jack.paulissen@ns.nl

Geachte mevrouw Mourik,

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Kom Leur', dat wij van u ontvingen in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Wij stellen het op prijs om ook in toekomstige gevallen op een dergelijke wijze betrokken te worden bij wijzigingen van bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen binnen uw gemeente, mits deze relevant zijn voor NS.

Voor het betrekken van NS bij het artikel 10-overleg zeggen wij u hartelijk dank.

Hoogachtend,


J.M. Paulissen
procedureel planoloog

Gemeente Etten-Leur	
Datum:	- 6 JUN 2008
Ref. nummer:	2008 / 5783
Affdeling:	GO / D+
☒ (1) Behandelen	Kopie: ☐ (1) Raad
☒ (2) Approben	☒ (2) B&W
☐ (3) Afdoen	☐ (3) Burgemeester
	☐

Het College van Burgemeester
en Wethouders van Etten-Leur
Postbus 10.100
4870 GA Etten-Leur

Datum	22 april 2008	Behandeld door	M.T.M. Heinen
Uw kenmerk	GO	Telefoonnummer	040 232 96 50
Ons kenmerk	VMJBZ/MH/20806087/080416-2	Faxnummer	040 232 96 19
Onderwerp	Etten-Leur, voorontwerp bestemmingsplan "Korn Leur"	E-mail	marc.heinen@prorail.nl

Geacht College,

Inframangement
Regio Zuid, Veiligheid Milieu &
Juridisch Beheer

Bezoekadres
De Veste
18 Septemberplein 30
5611 AL Eindhoven

Postadres
Postbus 624
5600 AP Eindhoven

www.prorail.nl

Het voorontwerp bestemmingsplan "Korn Leur", dat wij van uw gemeente hebben ontvangen in het kader van het voorgeschreven vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, geeft ons in dit stadium aanleiding het volgende op te merken.

Voorschriften Art. 11 Verkeer

De bouwhoogte ten aanzien van railverkeer moet gemeten worden vanaf BS (= Bovenkant Spoorstaaf) en niet vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zoals is vermeld in artikel 2 sub 2 (wijze van meten).

Wij nemen aan u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd en verzoeken u voorgaande wijziging in het bestemmingsplan door te voeren.

Hoogachtend,
ProRail regio Zuid

Mr A.J.M. Scharpach
Manager Veiligheid Milieu en Juridisch Beheer

Gemeente Etten-Leur	
Datum:	23 APR 2008
Bestemmingsplan:	2008/4372
Aanpak:	GO / D+
Opmerkingen:	
Opmerking:	X (1) Raad
Opmerking:	X (2) B&W
Opmerking:	O (3) Burgemeester
Opmerking:	O

c.c.
- Minuut, Verkenning RO Etten-Leur, DOS20806087 (246-19)

Het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Etten-Leur
Postbus 10.100
4870 GA ETTEN-LEUR

mw. E. Gans
Telefoon 040 - 265 29 11
Fax 040 - 265 30 30
www.vrom.nl

Vooroverleg bestemmingsplan "Kom Leur"

Datum **15 MEI 2008**
Kenmerk 2008050067/EGA/MCO

Geacht college,

Op uw verzoek om advies ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) over het voorontwerpbestemmingsplan "Kom Leur", ontvangen op 8 april 2008, bericht ik u het volgende.

Het Kabinet heeft op basis van de sturingsfilosofie van de Nota Ruimte en de aanstaande nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangegeven het wenselijk te vinden dat de regionale rijksdiensten zoveel mogelijk samenwerken. Besloten is dat de directeur/inspecteur van de VROM-Inspectie Regio Zuid voortaan de reactie op voorontwerpbestemmingsplannen van alle belanghebbende regionale rijksdiensten zal coördineren en zoveel mogelijk in één rijksreactie zal verwoorden.

Het bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Een afschrift van deze brief heb ik gezonden aan het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

Hoogachtend,
de directeur/inspecteur Regio Zuid,


mw. ir. J.G. Robberse

Gemeente Etten-Leur	
Datum:	16 MEI 2008
Ex nummer:	2008/5057
Aanpak:	GO of
•	Kopier: ☐ (1) Raad
•	☒ (2) VSW
•	☐ (3) Burgemeester
•	☐

BIJLAGE 2

Eindverslag inspraak

Eindverslag inspraak zoals bedoeld in artikel 5 van de Algemene inspraakverordening van de gemeente Etten-Leur inzake het voor-ontwerp bestemmingsplan "Kom Leur".

Inleiding.

Op 17 september 2007 heeft de gemeenteraad van Etten-Leur de beleidsnotitie "Kom Leur" vastgesteld. Deze notitie bevat de uitgangspunten voor de actualisering van de bestemmingsplannen die gelden voor het plangebied "Kom Leur". Aansluitend hierop heeft de notitie een juridische vertaling gekregen in het voor-ontwerp bestemmingsplan "Kom Leur". Het voor-ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende de periode 10 april 2008 tot en met 21 mei 2008 voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om gedurende deze periode mondeling of schriftelijk een zienswijze hierover in te dienen bij burgemeester en wethouders. Een publicatie hierover heeft plaatsgevonden in het weekblad de Etten-Leurse bode d.d. 9 april 2008 en op het gemeentelijk publicatiebord. Belanghebbenden in het plangebied hebben persoonlijk bericht ontvangen.

Ingediende zienswijzen.

Er zijn 8 zienswijzen ingediend. Hieronder zullen de zienswijzen samengevat worden weergegeven en beantwoord.

1. de heer W. van Nes, Baai 9 te Etten-leur.

Bij brief van 12 april 2008, ontvangen 15 april 2008, heeft de heer W. van Nes, Baai 9 te Etten-Leur een zienswijze ingediend.

Inhoud zienswijze.

- a. De genoemde herontwikkelingen in het plangebied tasten het dorps karakter van het plangebied aan.
- b. De parkeerproblemen rondom het Van Bergenplein worden door de herontwikkelingen verder vergroot.

Beantwoording.

Ad. a Aantasting dorps karakter.

De herontwikkelingen betreffen drie locaties en wel de volgende.

- Kapelstraat 59 t/m 99 eventueel gecombineerd met Kerkstraat 7.
- Korte Brugstraat 55/55a.
- Van Bergenplein 37/39.

De herontwikkeling aan de Kapelstraat voorziet in grondgebonden woningen en een kleinschalig appartementengebouw. Het appartementengebouw bestaat uit twee bouwlagen met kap of uit drie bouwlagen. Qua hoogte is dit niet wezenlijk anders dan een grondgebonden woning en wordt derhalve alleszins passend bevonden in deze omgeving.

De herontwikkeling aan de Korte Brugstraat 55/55a voorziet in een appartementengebouw bestaande uit twee bouwlagen met kap. Ook hiervoor geldt dat een dergelijke maatvoering niet wezenlijk afwijkt van die van een grondgebonden woning en alleszins passend is in de omgeving.

Het pand Van Bergenplein 37/39 betreft een gemeentelijk monument en zal dan ook gehandhaafd moeten blijven. De herontwikkeling heeft in hoofdzaak betrekking op inpandige aanpassingen.

Het vorenstaande blijkt wel uit de planvoorschriften doch niet direct uit de plantoelichting. De plantoelichting zal hierop aangepast worden.

Dit alles overwegende leidt tot de conclusie dat de genoemde herontwikkelingen geen afbreuk zullen doen aan het karakter van het plangebied Kom Leur.

Ad. b Parkeerproblemen rondom Van Bergenplein.

Voor elke herontwikkeling geldt dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd moet worden. Met het oog hierop is er in de voorschriften van het bestemmingsplan "Kom Leur" een parkeernorm opgenomen. Mede gelet op de afstand tot het Van Bergenplein voor met name de herontwikkeling aan de Kapelstraat en de Korte Brugstraat, zullen de herontwikkelingen geen substantiële bijdrage leveren aan de parkeerdruk rondom het Van Bergenplein.

Conclusie.

De zienswijze van de heer W. van Nes leidt niet tot inhoudelijke aanpassingen in het voorontwerp bestemmingsplan. Wel zal in de toelichting de herontwikkelingen uitgebreider worden beschreven.

2. de heer P. Kloosterman, Horsthoekerbeek 12 te Heerde.

Bij brief van 18 april 2008, ontvangen 18 april 2008, heeft de heer Kloosterman een zienswijze ingediend. Hij is eigenaar van het pand Kerkstraat 7. Bij brief van 20 mei 2008, ontvangen 23 mei 2008, heeft Achmea Rechtsbijstand deze brief aangevuld.

Inhoud zienswijze.

- a. Betrokkene verzoekt om een toelichting op de plannen met betrekking tot Kerkstraat 7 omdat deze in de toelichting op het bestemmingsplan ontbreekt. Daarbij wil betrokkene wil geïnformeerd worden over de mogelijkheden inzake verbouw woning Kerkstraat 7.
- b. Gevraagd wordt in hoeverre er rekening is gehouden met het aspect "planschade".

Beantwoording.

Ad. a Toelichting plannen Kerkstraat 7.

Het pand Kerkstraat 7 heeft de bestemming vrijstaande woning gekregen. Dit is overeenkomstig de bestaande situatie. De woning mag uitgebreid worden tot een diepte van 15 meter. Ook is het mogelijk om een nieuwe vrijstaande woning te bouwen. De realisering van een appartementsgebouw op het perceel Kerkstraat 7 behoort echter niet tot de mogelijkheden. Daarnaast is het perceel opgenomen in het plangebied Kapelstraat 59 t/m 99 waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Hiermede krijgt dit plangebied een meer logischere begrenzing en kan het perceel integraal meegenomen worden bij de herontwikkeling van het grotere aangrenzende gebied.

Dit betekent concreet dat de vrijstaande woning Kerkstraat 7 gehandhaafd kan blijven of vervangen kan worden door een nieuwe vrijstaande woning. Daarnaast kan dit perceel betrokken worden bij de herontwikkeling van de percelen Kapelstraat 59 t/m 99. De keuze ligt bij de eigenaren van de desbetreffende percelen.

Het vorenstaande zal concreter worden opgenomen in de planvoorschriften en plantoelichting.

Ad. b Planschade.

Belanghebbenden die van mening zijn schade te leiden (waardevermindering woning) door de wijziging van het bestemmingsplan kunnen op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is een verzoek om planschade indienen. Indien er sprake is van een wijzigingsbevoegdheid kan er pas een verzoek om planschade worden ingediend op het moment dat het wijzigingsbesluit onherroepelijk is geworden. Het betreft hier een afzonderlijke procedure die losstaat van de vaststelling van een bestemmingsplan. Een eventuele waardevermindering van de woning is echter geen aanleiding om medewerking aan een gewenste stedelijke ontwikkeling te weigeren. Met de eigenaar van de percelen Kapelstraat 59 t/m 99 wordt een overeenkomst gesloten op grond waarvan eventuele planschadevergoedingen door de gemeente kunnen worden doorbelast.

Conclusie.

De zienswijze van de heer Kloosterman leidt niet tot inhoudelijke aanpassingen in het voorontwerp bestemmingsplan. Wel zullen de bedoelingen voor het perceel Kerkstraat 7 verduidelijkt worden in de plantoelichting en de planvoorschriften.

3. Wijkvereniging "de Baai", p/a Kouwenstein 8 te Etten-Leur.

Bij brief van 6 mei 2008, ontvangen 6 mei 2008, heeft de wijkvereniging "de Baai" een zienswijze ingediend.

Inhoud zienswijze.

- a. De wijkvereniging kan niet instemmen met de begrenzing van het plangebied. Verwacht wordt dat hiermede het karakter van de wijk "de Baai" wordt aangetast.
- b. De realisering van appartementen in het plangebied leidt tot een toename van de parkeerdruk en parkeerproblemen. Het woongenot van de wijk mag niet aangetast worden door de bouw van appartementen.
- c. Informatie over het plangebied Spoorzone inclusief het oude melkfabriekterrein en Lage Banken ontbreekt.

Beantwoording.*Ad. a Begrenzing plangebied.*

De begrenzing van een plangebied is niet bepalend voor wijzigingen in het gebied. Met andere woorden een begrenzing doet geen afbreuk aan het karakter van een wijk. De planvoorschriften en de plankaart bepalen wat er in een wijk mogelijk is.

Het bestemmingsplan "Kom Leur" heeft hoofdzakelijk een conserverend karakter. Dit betekent concreet dat de bestaande situatie (woningen; wegen; groen) is vastgelegd. Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk om deze situatie ingrijpend te wijzigen. Uitzonderingen hierop staan vermeld in het bestemmingsplan en betreffen Korte Brugstraat 55/55a, Kapelstraat 59 t/m 99 en Kerkstraat 7 en Van Bergenplein 37/39. Het betreft hier echter niet de woonwijk "de Baai". Geconcludeerd kan worden dat de grens van het plangebied geen gevolgen heeft voor het karakter van de wijk "de Baai".

Ad. b Parkeerdruk.

Het betreft in het plangebied kleinschalige appartementengebouwen. In het bestemmingsplan is bepaald dat er per appartement één parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd moet worden. De locaties die voorzien in nieuwe appartementengebouwen kennen momenteel geen parkeergelegenheid op eigen terrein. De huidige bewoners en hun bezoek moeten in het openbaar gebied parkeren. Naar verwachting zal de parkeerdruk door de realisering van appartementen dan ook niet toenemen.

Ad c. Spoorzone.

De herontwikkeling van de Spoorzone (inclusief Lage Banken en het terrein van de voormalige melkfabriek) betreft een afzonderlijk project. Dit gebied zal ingrijpender wijzigen dan het gebied waarop het bestemmingsplan "Kom Leur"betrekking heeft. Voor dit gebied zal een afzonderlijke visie worden opgesteld. Deze visie is vervolgens de basis voor een bestemmingsplan. Op de desbetreffende produkten wordt afzonderlijk inspraak verleend. Op dit moment is nog onbekend wanneer de inspraakprocedure start.

Conclusie.

De zienswijze van de wijkvereniging "de Baai" leidt niet tot inhoudelijke aanpassingen in het voor-ontwerp bestemmingsplan. Wel zal in de toelichting de herontwikkelingen uitgebreider worden beschreven.

4. Woonstichting Etten-Leur, Postbus 140, Etten-Leur.

Bij brief van 19 mei 2008, ontvangen 20 mei 2008, heeft de Woonstichting Etten-Leur een zienswijze ingediend.

Inhoud zienswijze.

Gevraagd wordt om de voorwaarde verbonden aan de wijzigingsbevoegdheid voor de Kapelstraat met betrekking tot 250 m² aaneengesloten groen, te verwijderen. Aanleiding voor dit verzoek is het feit dat met betrekking tot het aangrenzende gebied "Onder de Torens" al de voorwaarde is gesteld dat er minimaal 500 m² groen- en speelvoorzieningen gerealiseerd moet worden.

Beantwoording.

De voorwaarde met betrekking tot 250 m² aaneengesloten groen is een gevolg van het feit dat bij de herontwikkeling van de school "Onder de Torens" niet voorzien was in vervangende speelgelegenheid. Toen is gezocht naar een alternatieve locatie in de directe omgeving en is bepaald dat bij de herontwikkeling van Kapelstraat 59 t/m 99 en Kerkstraat 7, vervangende speelgelegenheid aangelegd moet worden. De Woonstichting Etten-Leur heeft aangegeven in haar plannen voor de locatie "Onder de Torens" een speelgelegenheid op te nemen van minimaal 250 m². Met het oog hierop is het niet correct meer om deze voorwaarde nu ook nog aan de wijzigingsbevoegdheid voor Kapelstraat 59 t/m 99 en Kerkstraat 7. Bij de herontwikkeling van deze laatstgenoemde locatie zal echter nog wel groen aangelegd moeten worden. Het heeft dan echter geen aaneengesloten groenvoorziening te zijn. Derhalve zal aan deze wijzigingsbevoegdheid de voorwaarden worden verbonden dat er in het plangebied 250 m² groen moet worden aangelegd. De term "aaneengesloten" zal uit de voorwaarde verwijderd worden.

Conclusie.

De zienswijze van de Woonstichting Etten-Leur is aanleiding om de term "aaneengesloten" uit artikel 18 lid 1 onder d van de voorschriften uit het voor-ontwerp bestemmingsplan te halen.

5. VAC Etten-Leur, p/a Wethouder Pijssstraat 19, Etten-Leur.

Bij brief van 20 mei 2008, ontvangen 21 mei 2008, heeft de VAC Etten-Leur een zienswijze ingediend.

Inhoud zienswijze.

- a. er wordt gevraagd om ook patiowoningen te bouwen op met name de herontwikkelingslocatie aan de Kapelstraat
- b. de parkeernorm van 1 parkeerplaats per appartement is te laag.

Beantwoording.*Ad. a Patiowoningen.*

De herontwikkeling voor de Kapelstraat voorziet in appartementen en grondgebonden woningen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het niet gewenst om het totale gebied te bebouwen met appartementen. Derhalve is het aantal appartementen in het bestemmingsplan begrensd. Dit betekent tevens dat de overige gronden bebouwd mogen worden met grondgebonden woningen. Dit kunnen zowel patiowoningen als eengezinswoningen zijn. De uiteindelijke keuze ligt bij de eigenaar zijnde de Woonstichting Etten-Leur. De wens van VAC Etten-Leur zal bij de verdere uitwerking van deze locatie bij haar onder de aandacht worden gebracht.

Ad. b Parkeernorm.

In het bestemmingsplan is geregeld dat er per appartement 1 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd moet worden. De praktijk heeft geleerd dat een dergelijke parkeernorm bij seniorenwoningen ruim voldoende is. Het is dan echter wel zinvol om de eigen parkeergelegenheid ook toegankelijk te maken voor bv. medewerkers van de thuiszorg. Zoals hierboven reeds is gemeld bij de beantwoording van de zienswijze van de wijkvereniging zal er door de realisering van de appartementen geen sprake zijn van een toename van de parkeerdruk. Dit gezien het feit dat de huidige bewoners van de herontwikkelingslocaties en hun bezoek nu allemaal gebruik moeten maken van de parkeergelegenheid in het openbaar gebied.

Conclusie.

De zienswijze van de VAC is geen aanleiding om het voor-ontwerp bestemmingsplan "Kom Leur" aan te passen.

6. Fam. Aerts, Kerkstraat 3 en fam. Kuijpers, Kerkstraat 5 te Etten-Leur.

Bij brief van 20 mei 2008, ontvangen 21 mei 2008 hebben de fam. Aerts en de fam. Kuijpers een zienswijze ingediend.

Inhoud zienswijze.

- a. Door het perceel Kerkstraat 7 te betrekken bij de herontwikkeling van de percelen Kapelstraat 59 t/m 99, blijven nog uitsluitend de woningen Kerkstraat 3 en 5 over van het oude straatbeeld.
- b. Betrokkenen maken zich zorgen over de afwatering en mogelijke andere negatieve gevolgen van de nieuwbouw.

Beantwoording.*Ad a Oude straatbeeld.*

De panden aan de Kerkstraat 3 t/m 7 zijn niet aangemerkt als karakteristieke bebouwing. Er is ook geen aanleiding om hiertoe alsnog over te gaan. Derhalve is sloop van één van deze panden niet uitgesloten. Door het perceel Kerkstraat 7 te betrekken bij de herontwikkelingslocatie Kapelstraat 59 t/m 99 ontstaat er een logische begrenzing van het gebied. Het is dan ook niet onlogisch om toe te staan om het perceel te betrekken bij de herontwikkelingen aan de Kapelstraat.

Ad. b Afwatering en negatieve gevolgen nieuwbouw.

Voor de herontwikkelingslocatie Kapelstraat 59 t/m 99 en Kerkstraat 7 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit betekent dat de verkaveling van het plangebied nog opgesteld moet worden. Bij de opstelling hiervan dient rekening gehouden te worden met de aangrenzende percelen. Op de verkavelingsopzet wordt ook nog inspraak verleend. De omwonenden kunnen dan beoordelen of er voldoende met hun belangen rekening is gehouden. Terechte opmerkingen

vanuit de omgeving kunnen leiden tot aanpassingen in de verkavelingsopzet. De afwatering dient zondermeer op een zodanige wijze plaats te vinden dat er geen overlast ontstaat naar de directe omgeving toe.

Conclusie.

De zienswijze ingediend door de fam. Aerts en de fam. Kuijpers is geen aanleiding tot aanpassing van het voor-ontwerp bestemmingsplan "Kom Leur".

7. DRV Accountants en Belastingadviseur, p/a Postbus 124 te Etten-Leur.

Bij brief van 19 mei 2008, ontvangen 20 mei 2008, heeft de heer J.A.M. Clarijs van DRV Accountants en Belastingadviseur een zienswijze ingediend.

Inhoud zienswijze.

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Brabantlaan 1 t/m 3 en Luikstraat 1. Gevraagd wordt om mede gelet op het gebruik vanuit het verleden, aan dit perceel de bestemmingen "maatschappelijk, kantoor, detailhandel (gemengd) en wonen" te geven met een maximale bouwblok, goot- en bouwhoogten.

Beantwoording.

Aan een geldend bestemmingsplan en/of een bepaald gebruik in het verleden kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen. Maatgevend is dat in de jurisprudentie wordt uitgegaan van de feitelijke bestaande situatie, niet van de planologische mogelijkheden. Als sinds lange termijn van deze planologische mogelijkheden geen gebruik is gemaakt, is in het kader van het algemeen belang een beperking van de aanwezige mogelijkheden te rechtvaardigen. In deze situatie betekent dit het volgende.

Het voor-ontwerp bestemmingsplan "Kom Leur" is een conserverend bestemmingsplan. Het feitelijk gebruik van een pand of perceel is bepalend geweest voor de bestemming. Dit geldt voor het totale plangebied. Op grond hiervan heeft het perceel de bestemming "kantoren" gekregen.

Het geldend bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 1962 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 20 juli 1964. Op basis van dit bestemmingsplan heeft het perceel een woonbestemming (aaneengebouwde woningen bestaande uit twee bouwlagen met kap en bijbehorende tuin). Hiervan is nooit gebruik gemaakt. In afwijking van deze bestemming is er schoolgebouw gerealiseerd op deze gronden. Deze bebouwing is vervolgens nog gebruikt voor fysiotherapie en detailhandel (verkoop zonwering), gecombineerd met kantoorvoering. Er is nu volledig sprake van kantoorvoering. Gezien het feit dat het laatstgenoemde gebruik al een ruime tijd gaande is en er geen concrete plannen zijn voor een ander gebruik behoeft het gebruik vanuit het verleden niet zondermeer opgenomen te worden in het nieuwe bestemmingsplan "Kom Leur". Er zal beoordeeld moeten worden of het vroegere gebruik nog passend is in de huidige planologische inzichten. Hierover kan het volgende worden opgemerkt.

Detailhandel.

Op 17 december 2007 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie detailhandel en horeca vastgesteld. Hierin wordt de gemeentelijke visie verwoord op de toekomstige ruimtelijke structuur voor detailhandel en horeca tot 2015. In deze visie heeft het winkelcentrum van Bergenplein een functie als wijkwinkelcentrum. Detailhandel in Etten-Leur Noord dient zich hier te vestigen. Bestaande vestigingen buiten dit gebied worden gerespecteerd. Nieuwe vestigingen worden echter niet toegestaan. De vestiging van detailhandel op het adres Brabantlaan 1 t/m 3 en Luik-

straat 1 past niet in deze recente visie. Derhalve kan er niet tegemoet gekomen worden aan het verzoek om aan deze percelen alsnog de bestemming "detailhandel" te geven.

Maatschappelijke doeleinden.

In het verleden is het perceel gebouwd en gebruikt voor maatschappelijke doeleinden. Naar onze mening zijn er geen planologische aspecten die zich nu zouden verzetten tegen een dergelijk gebruik. Derhalve kan alsnog deze bestemming aan deze percelen worden gegeven.

Wonen.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen de realisering van grondgebonden woningen bestaande uit twee bouwlagen met kap op deze locatie mits er maar voldaan wordt aan de huidige eisen die gesteld worden aan een woningbouwlocatie. Daarbij kan gedacht worden aan de parkeernorm, het volkshuisvestingsbeleid, archeologie en milieukundige onderzoeken. Al deze relevante aspecten zijn op dit moment onvoldoende inzichtelijk. Ook zijn er geen concrete plannen bekend tot sloop en nieuwbouw van woningen waarbij deze aspecten meer inzichtelijk zouden worden. Alles overwegende kan in dit stadium dan ook uitsluitend middels een wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening medewerking verleend worden aan woningbouw.

Bebouwingsvlak/bouwhoogten.

Het perceel is gelegen in een woonomgeving. Deze omgeving kent een duidelijke stedenbouwkundige structuren. Het zijn rechte straten waaraan grondgebonden woningen bestaande uit twee bouwlagen en een kap zijn gesitueerd. Feitelijk was het perceel Brabantlaan 1-3 en Luikstraat 1 hier ook voor bestemd. De stedenbouwkundige opzet vraagt niet om een hoogteaccent. Mede gelet op de privacy van met name de bewoners van de achterliggende woningen is er geen aanleiding om de hoogtematen voor bebouwing ten behoeve van kantoor en/of maatschappelijke doeleinden te verruimen. Voor een goede ruimtelijke inpassing is het noodzakelijk dat het perceel nog onbebouwde delen kent, enerzijds voor de aanleg van parkeergelegenheid en anderzijds voor aankleding met groen. Het bestemmingsplan geeft nog enige uitbreidingsmogelijkheden. Er is echter geen aanleiding om het bebouwingsvlak nog verder te vergroten ten koste van parkeergelegenheid en groen. Bij de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van wonen is aansluiting gezocht bij de bestaande stedenbouwkundige structuren. Dit heeft geresulteerd in grondgebonden woningen bestaande uit maximaal twee bouwlagen en een kap. Gelet op de bestaande omgeving leent de locatie Brabantlaan 1-3 en Luikstraat 1 zich niet voor een andere vorm van woningbouw.

Conclusie.

De zienswijze van DRV Accountants en Belastingadviseur is aanleiding om het voor-ontwerp bestemmingsplan op de volgende onderdelen aan te passen.

- Het perceel Brabantlaan 1-3 en Luikstraat 1 krijgt tevens de bestemming maatschappelijke doeleinden.
- Er wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een woonbestemming (grondgebonden woningen bestaande uit maximaal twee bouwlagen met kap).

8. OSA Architecten, p/a Achtervang 26A te Etten-Leur.

Bij brief van 16 juli 2008, ontvangen 17 juli 2008, heeft OSA architecten een zienswijze ingediend. Formeel is deze zienswijze te laat ingediend.

Inhoud zienswijze.

De zienswijze heeft betrekking op de herontwikkelingslocatie Korte Brugstraat 55/55a. Gevraagd wordt maximale toegestane goot- en bouwhoogte te wijzigen in 6,6 respectievelijk 10,6 meter. Betrokkene is van mening dat om te kunnen voldoen aan de welstandscriteria, de gebruik-

baarheid en de eis van volwaardige appartementen onder de kap, dergelijke hoogtematen nodig te hebben. In het voor-ontwerp bestemmingsplan is een maximale goothoogte opgenomen van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Beantwoording.

Op basis van de welstandsnota zijn in deze situatie de criteria van de "historische dorpse bebouwingslinten" van toepassing. Het bestaande verkavelings- en bebouwingspatroon dienen bij een herontwikkeling in het historisch lint als vertrekpunt te worden genomen. Individuele panden in de vorm van losse volumes worden geacht passend te zijn in het heersend straatbeeld. Een kap is verplicht.

Met in achtnaam van de in het voor-ontwerp bestemmingsplan "Kom Leur" opgenomen maximale toegestane goot- en bouwhoogten van 6 respectievelijk 10 meter is het mogelijk om op een volume van twee volledige bouwlagen een kap te plaatsen die qua hellingshoek en omvang passend is bij de karakteristiek van de straat. Ook individuele herkenbaarheid van de bebouwing behoort binnen deze maten tot de mogelijkheden. Vergroting van deze hoogtematen wordt niet voorgestaan. Mede gelet op de direct aangrenzende bebouwing zal dit leiden tot een te nadrukkelijke aanwezigheid van het appartementengebouw in het historisch lint.

Het is qua bruikbaarheid zondermeer mogelijk om in twee bouwlagen appartementen te realiseren. Er is geen eis om in de kapruimte ook nog zelfstandige appartementen te realiseren. Indien daarvoor toch gekozen wordt dan moet dat plaatsvinden binnen de van toepassing zijnde wettelijke regels. Deze aspecten geven echter geen aanleiding tot vergroting van de hoogtematen.

Conclusie.

De zienswijze van OSA Architecten is geen aanleiding tot aanpassing van het voor-ontwerp bestemmingsplan "Kom Leur".

Etten-Leur, augustus 2008.

BIJLAGE 3

Lijst bedrijvigheid aan huis

NAAM	ADRES	ACTIVITEITEN	RUIMTE	OPENINGSTIJDEN	OP AFSpraak	AANTAL PERSONEN	OPMERKINGEN					
Twice as Nice	Baai 23	Schoonheidssalon / pedicure	Deel garage	n.v.t.	ja	1						
Yuri Franken Radconsult	Beukenlaan 1	Kantoor	slaapkamer	n.v.t.	nee	1						
van Beurden	Beukenlaan 12	Aannemersbedrijf	Slaapkamer	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Alleen administratie. Overige werkzaamheden vinden bij klant plaats					
RJ Logistics V.O.F.	Beukenlaan 5	Logistieke dienstverlening	?	n.v.t.	n.v.t.	2	Activiteiten vinden plaats op locatie van klanten					
Q5 Grafisch webdesign	Brabantlaan 32	contactadres/ontwerpen e.d.	zolder	n.v.t.	n.v.t.	1 tot 2	Contactadres en ontwerpen. Afspraken met klanten vindt elders plaats.					
Blad & Bloem	Concordialaan 223			zaterdag	ja							
Invobaak	Concordialaan 234	Rechtskundig bureau		n.v.t.		1						
Klusbedrijf J. Foesenek	Concordialaan 255	Contactadres	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Werkzaamheden vinden plaats bij klant					
Timmer- en Metselbedrijf C. Mureau	Concordialaan 258	Administratie en ontvangst klanten	slaapkamer en berging	n.v.t.	n.v.t.	1						
Infonovatie	Cornelisstraat 19	Adviesbureau	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1	Werkzaamheden vinden plaats bij klant					
t Nijvere Naaldje	de Bruijnstraat 17	Kleding verstellen	Zolder	n.v.t.	n.v.t.	1						
Annelies Heijnen	Deken Koopmanslaan 29	Commissiehandel aardappelen	slaapkamer	n.v.t.	n.v.t.	1	Kantoorwerkzaamheden					
Steigerbouw Etten-Leur BV	Deken Koopmanslaan 45	Kantoor	slaapkamer	n.v.t.	n.v.t.	1	Werkzaamheden vinden plaats bij klant					
Enden	Deken Koopmanslaan 63	In- en verkoop en beheer panden	Bovenverdieping	n.v.t.	n.v.t.	1						
Klusbedrijf EvS	Eikstraat 12	Contactadres	schuur	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Werkzaamheden vinden plaats bij klant					
Heraldiek Etten-Leur	Godwaldtlaan 45	Kantoor	Zolder	n.v.t.	nee	1						
	Hamiltonstraat 6		Contactadres				Momenteel worden op dit adres geen werkzaamheden verricht					
Divigo Stables	Kerkstraat 5	Verkoop minipaarden producten	tuinhuis	n.v.t.	n.v.t.	2						
dhr. Holtkamp	Kloosterlaan 2	?	n.v.t.	n.v.t.			Verhuurt zich aan opdrachtgevers					
Klusbedrijf van Heusden	Laurierhof 16	Klusbedrijf	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Werkzaamheden vinden plaats bij klant					
T.I.B.W. Lambregts	Laurierhof 20	Contactadres	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.						
IKS Boyles Nederland	Laurierhof 26	Verkoop booruitrusting	Zolder	08:00 - 17:00	ja	2						
Rora (beton)timmerwerken	Laurierhof 37	Contactadres	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Werkzaamheden vinden plaats op lokaal					
Jan van Gent Flushing	Liefkenshoek 40	Fotjournalisme watersport	n.v.t.	n.v.t.	nee	1						
J. Poppelaars klus- en onderhoudsbedrijf	Loofhout 48	Contactadres	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Werkzaamheden vinden plaats bij klant					
Kasdekreinigungsbedrijf John Mathijssen	Markenland 147	Contactadres	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Werkzaamheden vinden plaats bij klant					
Eurosprinting	Markenland 25	Contactadres	n.v.t.	n.v.t.	nee	n.v.t.	Groothandel in sportproducten					
M&R Systems	Markenland 87	Detailhandel & reparatie computers	Zolder	op afspraak	ja	1						
Wasewa Consultancy	Moeskes 11	Kantoor	n.v.t.	n.v.t.	nee	1						
van de Goorbergh	Moeskes 12	Geen	n.v.t.	6 dagen per week	n.v.t.	1	Werkzaamheden vinden plaats bij klant					
van der Jagt Sleuvenbedrijf	Moeskes 15	Contactadres	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Werkzaamheden vinden plaats bij klant					
Variétéma, centrum voor circuskunst	P.A. Damenstraat 3	Contactadres	?	n.v.t.	nee	2	Werkzaamheden vinden elders plaats					
G.S.R. Reparaties en onderhoud	Peppelgaarde 34	Contactadres	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Werkzaamheden vinden plaats bij klant					
D. Jaspers	Pomeranusstraat 1	Klus- en onderhoudsbedrijf	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Werkzaamheden vinden plaats bij klant					
R.DJ Productions	Schrauwenstraat 36	Entertainmentbureau	Deel huiskamer	n.v.t.	ja	1 tot 2	Grootste deel afspraken zijn bij klant					
Administratiekantoor Diskreet	Schrauwenstraat 5	Administratiekantoor	Slaapkamer	nee	1	1	Administratiewerkzaamheden worden gezien als bijverdiens					
Pedicuresalon C. Martens-v. Hooijdonk	v/d Rietstraat 13	Pedicure	slaapkamer	variërend	ja	1						
Boike de Beer	van Genkstraat 32	Inbreng en verkoop 2e hands kleding	?	woensdag en zaterdag	ja	1						
URZB Satisfied	van Genkstraat 66	Kantoor	Zolder	n.v.t.	nee	1	Thuis alleen kantoor. Werkzaamheden vinden plaats bij klant					
Yellow Transport en Expressediensten	van 't Hoffstraat 72	Kantoor	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1	Alleen administratie t.b.v. koeriersbedrijf					
Martens Schoonmaakdiensten	van 't Hoffstraat 8	Kantoor	slaapkamer	n.v.t.	nee	1	Alleen administratie. Overige werkzaamheden vinden bij klant plaats					
Moelands Hekwerken	Vlaanderenstraat 1	Op locatie plaatsen van hekwerken	garage	n.v.t.	n.v.t.	1						
Dujardin Handen & Voeten Salon	Wilgenlaan 137	Pedicure	slaapkamer	maandag en dinsdag	ja	1						
Sprenkels Tegelwerken	Wilgenlaan 19	Kantoor	slaapkamer	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.						
Easy4u	Wilgenlaan 23	Contactadres	n.v.t.	n.v.t.	ja	n.v.t.	Administratie vindt plaats op locatie klant					
Loonslager J.A. van Zinnen	Wilgenlaan 69	Ambulant slager	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.		Verhuurt zich aan slagerijen en slachterijen					
Valérie's Visagie Opleidingen	Wouter Berthoutlaan 40	Contactadres	n.v.t.	n.v.t.	nee	1	Lessen worden elders gegeven					

