

GEMEENTE ETTEN-LEUR

Bestemmingsplan "Bisschopsmolenstraat"



Rothenberg Hout

Architecten
Stedenbouwkundigen

Goes Middelburg
Breda Terneuzen

www.rdh.nl

Vastgesteld door de raad van de gemeente Etten-Leur
bij besluit van 17 september 2007

drs. J.A.M. van Agt, voorzitter

drs. W.C.M. Voeten, griffier

Titel	Bestemmingsplan "Bisschopsmolenstraat"
Gemeente	Etten-Leur
Status	Vastgesteld bestemmingsplan
Datum	17 september 2007
Projectnummer	EL4007

Voorontwerp	
Ontwerp	Mei 2007
Vastgesteld	17 september 2007

Rothuizen van Doorn 't Hooft



TOELICHTING

TOELICHTING

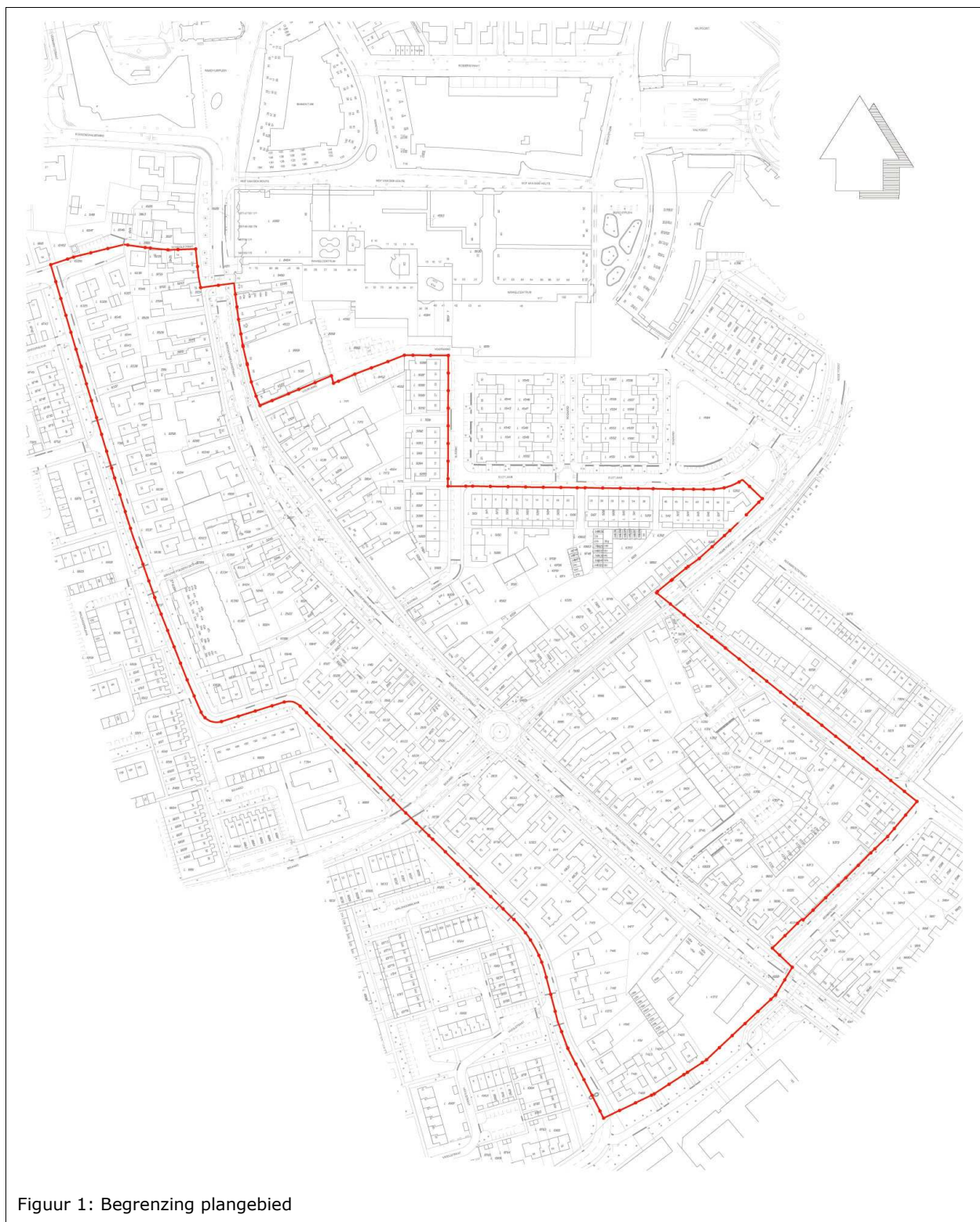
behorende bij het bestemmingsplan "Bisschopsmolenstraat" in de gemeente Etten-Leur

INHOUD

1	INLEIDING	3
2	BELEIDSKADERS	6
2.1	Beleidsdoelstellingen actualiseren bestemmingsplannen	6
2.2	Ruimtelijke beleidskaders	7
3	BESTAANDE SITUATIE	15
3.1	Historisch topografische ontwikkeling	15
3.2	Architectonische analyse van het straatbeeld	16
3.3	Functionele analyse	19
3.4	Analyse verkeersstructuur	21
3.5	Ruimtelijke waardering	23
4	UITGANGSPUNTEN	24
4.1	Functioneel ruimtelijk concept	24
4.2	Ruimtelijke uitwerking	27
5	MILIEU EN DUURZAAMHEID	32
5.1	Externe veiligheid	32
5.2	Geluidhinder	32
5.3	Luchtkwaliteit	32
5.4	Bodemverontreiniging	33
5.5	Flora en Fauna	33
5.6	Archeologie	344
5.7	Waterhuishoudkundige aspecten	355
5.8	Molenbeschermingzone	36
6	BESCHRIJVING VAN HET PLAN	37
6.1	Planvorm	377
6.2	Toelichting op de bestemmingen	388
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	422
8	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	433
8.1	Maatschappelijke toetsing	433
8.2	Overleg	44
9	OVERZICHT WIJZIGINGEN	45

BIJLAGEN:

1. Eindverslag inspraak (afzonderlijke bijlage)
2. Vooroverlegreacties ex. artikel 10 BRO.



1 INLEIDING

Op 22 februari 1999 heeft de raad van de gemeente Etten-Leur het bestemmingsplan "Centrum" vastgesteld. In dit plan zijn de contouren vastgelegd voor de herontwikkeling van het centrum van Etten-Leur. De herontwikkeling werd mogelijk na omlegging van de rijksweg die tot eind van de vorige eeuw dwars door het hart van Etten-Leur liep. De herontwikkeling bevat een nieuw winkelgebied van ruim 11.000 m² bedrijfsvloeroppervlak.

Tezamen met het bestaande winkelcentrum aan het Hof van den Houte vormt dit herontwikkelingsgebied vanaf 2005 het nieuwe winkelhart van Etten-Leur. De vorming van dit winkelhart leidt tot wijziging in de bestaande winkelstructuur. In het Ruimtelijk Economisch Plan van Aanpak (1998) heeft de gemeenteraad daaromtrent reeds richtinggevende uitspraken gedaan. Deze uitspraken hebben o.a. betrekking op de positie van de Bisschopsmolenstraat. De gemeenteraad ziet het gedeelte van de Bisschopsmolenstraat tot aan de rotonde Rode Poort-Beiaard als een aanloopstraat naar de centrale winkelvoorziening. Het gedeelte ten zuiden van de rotonde in de Bisschopsmolenstraat verliest in totaal de winkelfunctie.

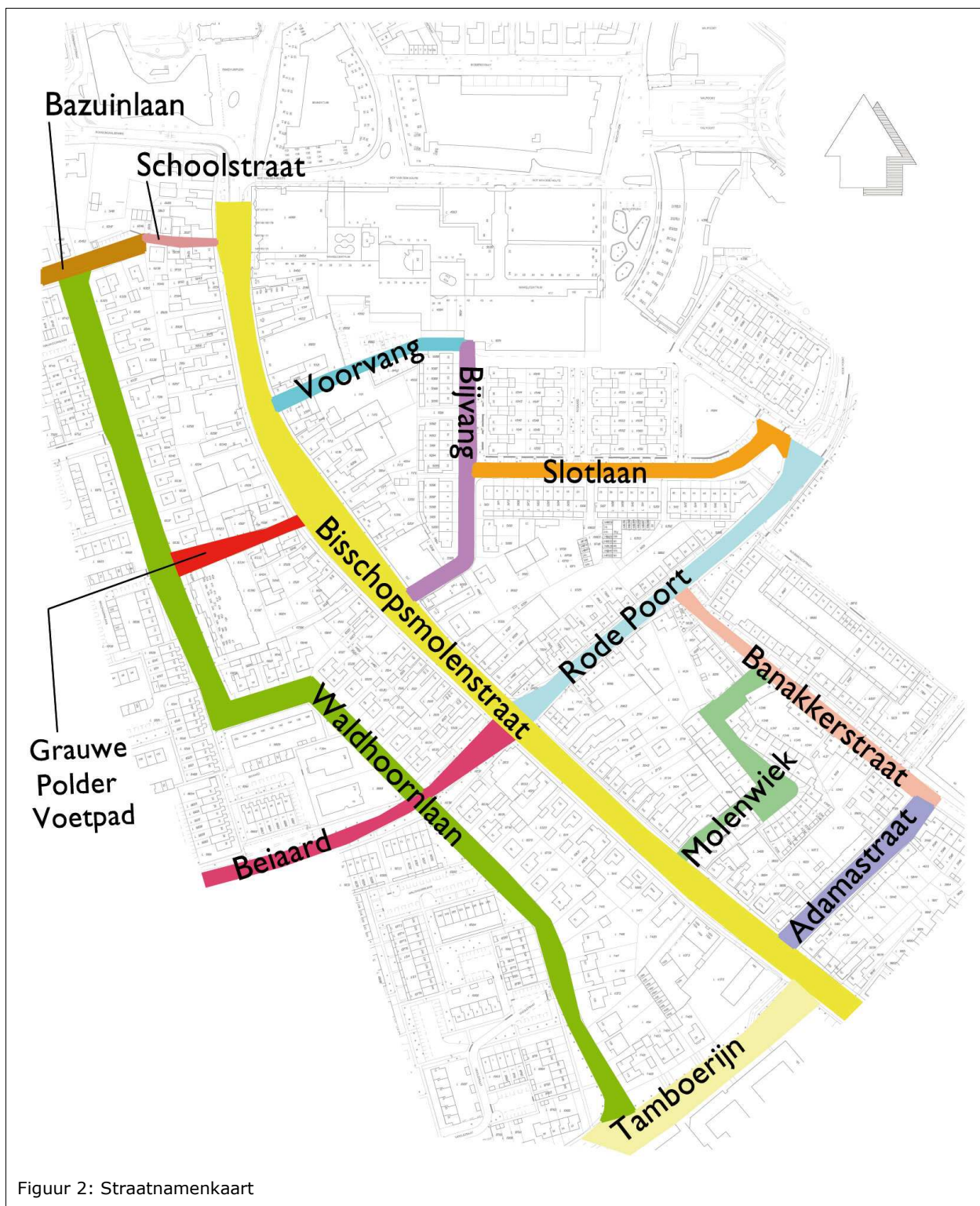
Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Centrum" is aan de ondernemers van de Bisschopsmolenstraat toegezegd om in goed overleg te komen tot een ontwikkelingsperspectief voor hun winkelstraat. Vanaf 2002 heeft hierover overleg plaatsgevonden. Dit overleg heeft geresulteerd in de nota "Uitgangspunten voor een nieuw bestemmingsplan Bisschopsmolenstraat e.o."

De uitgangspunten zijn in december 2003 in de inspraak gebracht. Mede aan de hand van deze inspraakresultaten heeft de gemeenteraad op 17 mei 2004 de nota vastgesteld als basis voor een nieuw bestemmingsplan voor de Bisschopsmolenstraat. De gemeenteraad heeft op 23 mei 2005 een aanvullend besluit genomen met betrekking tot de te vestigen trekker op de hoek van de Bisschopsmolenstraat/Voorvang.

Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de Bisschopsmolenstraat past ook in het beleid van de gemeente Etten-Leur om de bestemmingsplannen voor bestaand stedelijk 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 beleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening en de thans heersende woonwensen;
- de bestemmingsplannen sluiten niet meer aan op de huidige inzichten ten aanzien van o.a. het milieu, bedrijvigheid en voorzieningen;
- de bouwvoorschriften sluiten niet meer op de hedendaagse wensen;
- op een aantal locaties is in afwijking van het bestemmingsplan gebouwd;
- het ontbreken van gebruiksbepalingen maakt het niet altijd mogelijk om adequaat te reageren op ongewenste ontwikkelingen.

Het bestemmingsplan "Bisschopsmolenstraat" blijft niet beperkt tot de bebouwing langs de Bisschopsmolenstraat. Het plan bevat straks ook een nieuwe regeling voor de direct aangrenzende gronden en aanwezige bebouwing aan de Waldhoornlaan, de Bazuinlaan, de Tamboerijn, de Bijvang, de Slotlaan, de Rode Poort, de Banakkerstraat en de Adamastraat. Aan de noordzijde ligt de grens op de Schoolstraat en de Voorvang.



De gronden ten noorden van de Voorvang zijn buiten het plan gehouden. Voor dit gebied is een nadere studie gewenst in relatie tot een goede stedenbouwkundige afbakening van het centrumgebied.

Het terrein van het Withof en bijbehorende complexen wordt niet meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor de Bisschopsmolenstraat. In de Structuurvisie Plus is dit terrein aangewezen als een locatie voor herontwikkeling. Inmiddels is gestart met het opstellen van een visie voor het terrein.

Het deel van de Bisschopsmolenstraat ten zuiden van de Adamastraat maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Jozefscholen-Kerkwerf". Dit plan is nog redelijk recent. Mettertijd krijgt dit deel van de Bisschopsmolenstraat een nieuwe regeling bij de herziening van de bestemmingsplannen voor de wijk Banakkers (Etten-Zuid).

De ruimtelijke dynamiek van het plan is hoog voor het met name het winkelgebied; de regeling in het nieuwe bestemmingsplan speelt in op het gewenste ontwikkelingsperspectief. Voor de aangrenzende woonstraten geldt dat de dynamiek laag is. Dit deel van het bestemmingsplan zal vooral een conserverend karakter hebben.

Voor de Bisschopsmolenstraat gelden nu nog meerdere bestemmingsplannen. De kop van de Bisschopsmolenstraat tot aan de Voorvang maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Centrum" (1999). Voor de oostzijde geldt vanaf de Voorvang tot aan de Rode Poort geen bestemmingsplan of het bestemmingsplan "Rijksweg e.o. wijk. III" (1964); ten zuiden van de Rode Poort tot aan de Adamastraat geldt het bestemmingsplan "Etten-Zuid" (1956). Aan de westzijde zijn de bestemmingsplannen "Grauwe Polder I" (1973) en "Grauwe Polder II" (1975) van kracht.

In deze toelichting wordt aandacht besteed aan de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan "Bisschopsmolenstraat". Voor zover relevant wordt aandacht besteed aan doelstellingen van het rijk, de provincie en de gemeente, met name de ruimtelijke beleidsuitgangspunten voor het plangebied zullen aan de orde komen (hoofdstuk 2). In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bestaande situatie zoals de ruimtelijke structuur, het huidige functiegebruik en de stedenbouwkundige kwaliteiten in het plangebied.

In hoofdstuk 4 worden de uitgangspunten het ontwikkelingsperspectief beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de milieu-aspecten. In hoofdstuk 6 wordt een toelichting gegeven op het juridisch deel van het bestemmingsplan, de voorschriften en plankaart. Hoofdstukken 7 en 8 betreffen de economische uitvoerbaarheid respectievelijk de maatschappelijke toetsing en het overleg zoals bedoeld in artikel 10 Bro.

2 BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsdoelstellingen van rijk, provincie en gemeente voor de actualisering van de bestemmingsplannen, waaronder dit bestemmingsplan. Naast het conserverende karakter van het bestemmingsplan Bisschopsmolenstraat, is er ook een aantal nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied dat de aandacht vergt. Gezien deze nieuwe ontwikkelingen wordt in dit hoofdstuk naast de bovengenoemde beleidsdoelstelling voor de actualisering van het bestemmingsplan ook aandacht besteed aan het nationale, provinciale en gemeentelijke ruimtelijk beleid voor de komende jaren.

2.1 Beleidsdoelstellingen actualiseren bestemmingsplannen

2.1.1 WET OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

In artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is bepaald dat een bestemmingsplan ten minste om de tien jaar wordt herzien. Het overschrijden van de termijn is niet fataal. Het bestemmingsplan blijft ook na het verstrijken van de termijn gelden. Het verstrijken van de termijn heeft alleen gevolgen voor de toepassing van een vrijstelling op grond van artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening. Indien een bestemmingsplan ouder is dan tien jaar dan moet een voorbereidingsbesluit gelden om artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening toe te kunnen passen.

Momenteel is een fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in voorbereiding. Een van de uitgangspunten is een centrale rol voor actuele bestemmingsplannen voor het gehele grondgebied van een gemeente. In de nieuwe WRO zal de plicht voor de gemeente worden opgenomen om eens in de tien jaar de bestemmingsplannen, gewijzigd dan wel ongewijzigd, vast te stellen. Indien een gemeente hieraan niet voldoet dan worden alle aanvragen voor vergunningen of ontheffingen in het betreffende plangebied aangehouden totdat aan de verplichting tot het (on)gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan is voldaan. Overigens zal de bestemmingsplanprocedure worden 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. Het wetsontwerp voor de WRO biedt geen verplichting tot gedigitaliseerde bestemmingsplannen maar biedt wel de basis voor nadere regels voor digitaal uitwisselbare plannen. Het zal daarbij gaan om voorschriften die een standaardisering of uniformering kunnen bewerkstelligen.

2.1.2 PROVINCIAAL BELEID

De provincie Noord-Brabant heeft, mede op advies van het ministerie van VROM, de gemeenten er op gewezen dat zij hun bestemmingsplannen actueel moeten houden en deze eens in de tien jaar moeten herzien. Daartoe dient een meerjarenprogramma voor de actualisering van bestemmingsplannen te worden opgesteld. Ontbreekt er een meerjarenprogramma dan is het gevolg dat Gedeputeerde Staten in het kader van een zelfstandige projectprocedure ex artikel 19 lid 1 WRO geen verklaring van geen bezwaar meer afgeven voor gebieden waarvoor een bestemmingsplan geldt dat ouder is dan 10 jaar. In een dergelijke situatie is het voor de gemeente dan ook niet meer mogelijk om op korte termijn mee te werken aan gewenste ontwikkelingen die niet in het bestemmingsplan passen.

Overigens hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 16 mei 2006 een nieuwe regeling vastgesteld met betrekking tot artikel 19 lid 2 WRO. Deze regeling houdt in dat gemeenten zonder tussenkomst van de Provincie onder voorwaarden vrijstelling kunnen verlenen voor diverse bouwplannen in het stedelijk gebied en het buitengebied die in strijd zijn met het bestemmingsplan.

In 2004 hebben Gedeputeerde Staten vastgesteld het Uitwerkingsplan voor de Stedelijke regio Breda – Tilburg.

2.1.3 GEMEENTELIJK BELEID

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 tien jaar) geldt. De voorschriften worden gebruikt als toetsingskader voor de verlening van vrijstellingen ex artikel 19 lid 3 WRO om zodoende tegemoet te komen aan de huidige reële woonwensen. 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.

2.1.4 CONCLUSIE

Gelet op de huidige en toekomstige 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.

2.2 Ruimtelijke beleidskaders

Aangezien het bestemmingsplan niet uitsluitend een conserverend karakter heeft maar zich ook richt op herstructurerings- en inbreidingslocaties binnen het plangebied, wordt

in dit hoofdstuk ook stilgestaan bij de belangrijkste beleidssporen in de ruimtelijke ordening op rijks-, provinciaal, en gemeentelijk niveau.

2.2.1 NATIONALE BELEIDSKADERS

Nota Ruimte

De Nota Ruimte, vastgesteld door de Ministerraad d.d. 23 april 2004, bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het kabinet brengt de Nota Ruimte uit als kabinetsstandpunt (deel 3) van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid. De beleidsvoornemens die hieraan ten grondslag lagen, betreffen de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Het kabinet richt zich hierbij op versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin rijksverantwoordelijkheden en die van anderen helder zijn onderscheiden. Het is de taak van het rijk om andere overheden te voorzien van een goede "gereedschapskist" voor de uitvoering van het ruimtelijk beleid. Daarmee keert het kabinet terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid, die onder meer tot uiting komen in het decentrale planingsstelsel met een centrale rol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen, en verschuift het accent van "ordening" naar "ontwikkeling". De Nota Ruimte bevat generieke regels ter waarborging van de algemene basiskwaliteit, de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het om het bundelingsbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water, en het groen in en om de stad. In de Nota Ruimte is bovendien een aantal gebieden aangewezen als nationaal landschap. De omgeving van Etten-Leur is hiertoe niet aangemerkt.

2.2.2 PROVINCIALE BELEIDSKADERS

Streekplan Brabant in Balans(2002)

Het provinciale beleid voor de provincie Noord-Brabant is verwoord in het Streekplan "Brabant in Balans". De kern van het streekplan bestaat uit de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant en de beleidslijnen voor het provinciaal planologisch beleid. Het streekplan geeft aan de hand van een hoofddoelstelling en vijf principes een beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020. Hoofddoelstelling is zorgvuldiger ruimtegebruik. Daarbij gelden de volgende principes:

1. meer aandacht voor de onderste lagen;
2. zuinig ruimtegebruik;
3. concentratie van verstedelijking;
4. zonering van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

In het kader van Bisschopsmolenstraat zijn met name het tweede en derde principe van belang.

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. Dit hangt samen met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructureren. 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. Daarnaast zal steeds eerst moeten worden afgewogen of uitbreiding noodzakelijk is. 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.

Bisschopsmolenstraat is een gebied met een gemengde functiestructuur. Het noordelijk deel van de Bisschopsmolenstraat is grotendeels in gebruik door centrumfuncties (detailhandel, horeca, dienstverlening), aan de zuidzijde van de straat wordt vooral gewoond. Het op te stellen bestemmingsplan zal hierdoor voor een belangrijk deel de bestaande situatie in een conserverend plan vastleggen. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan ook ruimte geboden voor de ontwikkeling van de aanwezige centrumfuncties, en zijn op enkele plaatsen wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

2.2.3 GEMEENTELIJKE BELEIDSKADERS

Ruimtelijk Economisch Plan van Aanpak

In 1995 is in opdracht van de gemeente en MKB Etten-Leur door het bureau BRO een distributie-planologisch onderzoek verricht. Aan de hand van dit onderzoek is vervolgens een Ruimtelijk Economisch Plan van Aanpak geformuleerd voor de verschillende winkelgebieden.

Voor de Bisschopsmolenstraat heeft de gemeenteraad bij besluit van 4 november 1997 o.a. bepaald dat de samenhang met het winkelcentrum moet worden verbeterd. De gemeenteraad acht het deel van de Bisschopsmolenstraat ten noorden van de Rode Poort een onderdeel van het hoofdwinkelapparaat¹ (bij de ontwikkeling van het centrumplan is de omvang van het hoofdwinkelapparaat beperkt).

In het kader van het centrumplan heeft in 1998 een actualisatie van het distributieplanologisch onderzoek plaatsgevonden. De actualisatie was mede bedoeld om de ruimte

¹ In de studie van BRO (1995/1998) is het gebied bestaande uit het winkelcentrum, het zuidelijk deel van de Markt, de Oude Bredaseweg tot aan de Anna van Berchemlaan en het noordelijk deel van de Bisschopsmolenstraat (tot aan de rotonde met de Rode Poort) aangeduid als hoofdwinkelapparaat

voor de toevoeging van extra winkels in het centrum van Etten-Leur in beeld te brengen. Met betrekking tot de aanwezige ruimte is besloten deze te reserveren voor de uitbreiding van het winkelgebied in relatie tot de herinrichting van het vrijgekomen rijkswegtracé. De omvang van de uitbreiding is bepaald op ongeveer 8000 m² verkoopvloeroppervlakte (= 11000 m² bedrijfsvloeroppervlak). Omdat de uitbreiding van het winkelaanbod vooral voor het centrumgebied² is gereserveerd, is het gewenst de toevoeging van nieuw winkelvloeroppervlak in de nabijheid van het centrum te beperken.

De aanwezige planologische ruimte elders in de gemeente moet dan ook in overeenstemming worden gebracht met het ruimtelijk economisch beleid. De omzetting van panden naar winkels zal anders leiden tot een te groot aanbod op de markt. Dit kan nadelige gevolgen hebben voor het nieuwe aanbod in het centrumplan. Dat betekent o.a. een wijziging van de bestemmingsplannen geldend voor het deel van de Bisschopsmolenstraat ten zuiden van de Rode Poort. Een nieuwe regeling moet voorkomen dat daar alsnog panden een winkelfunctie krijgen.

In de actualisatie van het DPO (1998) wordt voorts nog geconcludeerd dat er bij verplaatsing van de Basismarkt aan de Markt naar elders er ruimte bestaat om ongeveer 400 m² verkoopvloeroppervlak toe te voegen voor wat betreft de dagelijkse goederensector.

In de actualisatie is de volgende passage opgenomen ten aanzien van deze sector:

"Het verdwijnen van de Edah uit (het hoofdwinkelapparaat van) Etten-Leur duidt in eerste instantie op het ontbreken van voldoende marktruimte (voor een dergelijke formule). Aan het vertrek van de Edah hebben echter ook andere redenen ten grondslag gelegen. Zo was de parkeersituatie bij deze supermarkt niet optimaal en was de omvang van de winkel in feite te beperkt om de Edah-formule volgens de wensen van de supermarktorganisatie in de markt te kunnen zetten.

Toevoeging van een nieuwe fullservice-supermarkt in het centrum van Etten-Leur (die zich op hetzelfde segment als Albert Heijn richt) wordt niet haalbaar en wenselijk geacht, mede gezien de (gewenste) voorzieningenstructuur op buurt- en wijkniveau en het feit dat reeds 56 % van het dagelijkse aanbod in Etten-Leur in het hoofdwinkelcentrum is gevestigd (landelijk is dit gemiddelde 45%). Wel kan worden gedacht aan het verplaatsen van een prijsvriendelijke of discountformule (complementair aan het Albert Heijn segment). Te denken valt in dit verband aan verplaatsing van de Basismarkt (thans gevestigd aan het noordelijk deel van de Markt) naar het nieuwe te ontwikkelen centrumdeel."

Centrumplan

In het bestemmingsplan "Centrum" is bepaald dat de kop van de Bisschopsmolenstraat (tot aan de Voorvang) hoort tot het centrale winkelgebied van Etten-Leur. Het gedeelte van de Bisschopsmolenstraat vanaf de Voorvang tot aan de Rode Poort wordt aangemerkt als een aanlooproute naar het centrum. De positie en relatie van de Bisschopsmolenstraat wordt in het bestemmingsplan "Centrum" als volgt omschreven:

² Het centrumgebied bestaat uit het winkelcentrum, de nieuwbouw op het vrijgekomen rijkswegtracé alsmede de kop van de Bisschopsmolenstraat (tot aan de lijn met de Voorvang)

Positie en relatie Bisschopsmolenstraat met centrumplan/kernwinkelapparaat:

Binnen het plan is nadrukkelijk ook aandacht besteed aan de mogelijke gevolgen van de nieuwe ontwikkelingen voor de bestaande winkels in met name de Bisschopsmolenstraat. Ondanks een keuze in het plan voor een uitbreidingsrichting van het kernwinkelapparaat zoveel als mogelijk in noordelijke richting, bestaat er geen vrees dat daarmee de positie van de Bisschopsmolenstraat verslechtert. De bijzondere kwaliteiten van de Bisschopsmolenstraat als winkel- en woonstraat zijn voldoende bekend. Met name de historische panden, met elk een eigen vorm en karakter, zorgen voor een gezellige intieme sfeer in deze straat. De groene uitstraling met daarnaast het parkeren op maaiveld direct voor de winkels en de directe aansluiting op het stadshart bieden voldoende zekerheid dat de Bisschopsmolenstraat op korte en lange termijn zijn functie als winkel-aanloopstraat zal kunnen blijven behouden. Een functie als aanloopstraat impliceert overigens ook dat zo'n straat als het ware "mee moet kunnen blijven ademen" met de conjunctuur en dat er wisselingen in de functies van bepaalde panden moeten kunnen blijven plaatsvinden.

De positie van de Bisschopsmolenstraat wordt verder versterkt door in het plan o.a. de volgende elementen op te nemen:

- een verbetering van de bestaande passage van het overdekte winkelcentrum aan de zijde van de Bisschopsmolenstraat;
- het bewust handhaven van de bestaande entree aan de zuidzijde van het winkelcentrum mede in relatie tot de beoogde fietsstructuur in het centrum;
- het bieden van uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande winkels in het in het plangebied opgenomen deel van de Bisschopsmolenstraat;
- een strategische situering van de toegang(en) tot de parkeergarage;
- het handhaven van parkeren op maaiveld in de Bisschopsmolenstraat, de Voorvang en het gedeelte van de Slotlaan;
- het handhaven van zowel gemotoriseerd- als fietsverkeer in twee richtingen.

Winkelbranchestructuur centrumgebied³

Met betrekking tot de invulling van het hoofdwinkelapparaat is een aparte notitie opgesteld voor de gewenste branchering. Voor de omgeving Bisschopsmolenstraat wordt uitgegaan van een aanloopstraat met gemengde functies. Hier is een menging te vinden van detailhandel, persoonlijke dienstverlening, consumentverzorgend ambacht, horeca en woningen.

Rapport Positionering Bisschopsmolenstraat: invullingsmogelijkheden trekkersfunctie

In opdracht van de gemeente heeft de WPM groep in oktober 2004 onderzoek verricht naar de positie van de Bisschopsmolenstraat. Het onderzoek leidt tot de volgende conclusie.

Met de ontwikkeling van het centrumplan krijgt Etten-Leur meer dan voorheen de positie van een convenience shopping center: een tussenschakel tussen de boodschappencentra en de recreatieve winkelgebieden.

³ BRO Adviseurs: Winkelbranchestructuur Centrum Etten-Leur d.d. 12 november 1998

De nieuwbouw in het centrum heeft effect op de positie van de Bisschopsmolenstraat. Deze positie wordt namelijk verder teruggedrongen tot primair aanloopgebied of in de markt aangeduid als B-milieu.

Voor de invulling van de beoogde winkel met veel bezoekers in de Bisschopsmolenstraat vormt de supermarkt in feite de enige reële optie. Het onderzochte alternatief, namelijk de vestiging van andere soortgelijke winkels (subtrekkers), laat zich door het ontbreken van marktruimte en concrete interesse van marktpartijen zeer lastig verwezenlijken. Uit het onderzoek blijkt dat het feitelijk niet haalbaar is aan de door uw raad gestelde vestigingsvoorwaarde (trekker zonder zelfstandige verkeersaantrekkende werking) te kunnen voldoen. De enige reële optie, de vestiging van een supermarkt, voldoet niet aan deze vestigingsvoorwaarde.

De marktverkenning naar alternatieve mogelijkheden toont tevens aan dat in de toekomst, na oplevering van het centrumplan, de verhuurbaarheid van de Bisschopsmolenstraat wel eens problematisch zal kunnen worden (het vertrek van winkels en de nieuwe positie kunnen er toe leiden dat de straat voor een slinkend aantal detaillisten een alternatieve vestigingslocatie is). Zeker de subtrekkers kiezen niet voor een winkel in een gebied dat wordt aangemerkt als B-milieu. Deze conclusie wordt o.a. getrokken nadat de locatie is aangeboden bij potentiële trekkers en subtrekkers.

De WPM-groep komt in rapport d.d. oktober 2004 tot de conclusie dat de keuze voor een supermarkt markttechnisch verantwoord is (marktruimte aanwezig), voor een duidelijke meerwaarde voor het (winkel)gebied (een zekere bezoekersstroom) zorgt en de ontwikkeling als geheel haalbaar (vanuit huurwaarde en huurzekerheid), inclusief het gewenste kwaliteitsniveau, maakt.

Rapport Visie op supermarktstructuur (februari 2005)

In het kader van de discussie over de invulling van de trekker heeft de WPM groep de distributieve ruimte in de supermarktbranche geactualiseerd. Hieruit blijkt dat er binnen Etten-Leur aanzienlijke uitbreidingsruimte bestaat in de supermarktbranche. Ten tijde van het onderzoek (februari 2005) is een uitbreidingsruimte berekend van 3.800 m² verkoopvloeroppervlak; oplopend tot 4.600 m² verkoopvloeroppervlak. in 2015.

Deze uitbreiding afgezet tegen het aanbod en de in ontwikkeling zijnde plannen in de supermarktbranche biedt mogelijkheden voor een extra vestiging ter versterking van de structuur.

Vanuit een optimale supermarktstructuur beoordeelde de WPM - groep de plannen voor de vergroting Albert Heijn, de uitbreiding van de Super de Boer (Van Bergenplein), de komst van een discounter (Van Bergenplein) en de uitbreiding van Lidl-Trompetlaan als positief. Deze ontwikkelingen:

- sluiten aan op vergroting van de keuzemogelijkheden en veranderend wensenpakket van consumenten;
- geven een positieve impuls voor winkelgebieden;
- zijn positief voor de supermarktstructuur en leiden niet tot onaanvaardbare negatieve effecten;
- voldoen voorts nog aan de ruimtelijke en functionele voorwaarden voor een goede inpassing in de omgeving

Ten aanzien van het plan om een supermarkt te realiseren aan de Bisschopsmolenstraat is de WPM-groep terughoudend. Een supermarkt aan de Bisschopsmolenstraat zal weliswaar niet leiden tot structuurverstorende effecten, het initiatief past niet goed in de beoogde structuur voor de toekomst. Het noordwestelijk deel van Etten-Leur blijft na-

melijk onvoorzien. De WPM-groep verwacht (ernstige) ruimtelijke bezwaren. Er ontstaan mogelijk problemen op het gebied van parkeren, bereikbaarheid en de mate van synergie met het nieuwe centrumplan.

Besluit gemeenteraad d.d. 23 mei 2005

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 23 mei 2005 besloten onder voorwaarden mee te werken aan de vestiging van een trekker in de vorm van een supermarkt op de hoek Bisschopsmolenstraat-Voorvang. Hij heeft daarbij een afweging gemaakt van alle relevant ruimtelijke aspecten (zie paragraaf 4.2.) en komt op grond hiervan dat er geen overwegende ruimtelijke bezwaren zijn. De gemeenteraad weerlegt hiermee de twijfel van de WPM-groep.

Structuurvisie Detailhandel en Horeca d.d. 13 maart 2007

In opdracht van de gemeente heeft Droogh Trommelen en Partners de Structuurvisie Detailhandel en horeca opgesteld. Het bureau bevestigt de eerdere analyse dat er binnen de voedings- en genotmiddelenbranche ruimte is voor toevoeging van een supermarkt. In de functioneel ruimtelijke structuur voor het centrumgebied wordt de toevoeging van een derde supermarkt wenselijk geacht. Een supermarkt op de locatie hoek Bisschopsmolenstraat - Voorvang past binnen dit streven. Verder wordt in de visie uitgegaan van een concentratie van de winkelgebieden, waarbij de winkelfunctie in het zuidelijk deel van de Bisschopsmolenstraat vervalst.

Volkshuisvestingsbeleid

Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is voor het laatst in 2000 formeel vastgesteld. In 2005 heeft AFB Research een onderzoek verricht naar de woningbehoefte. Er wordt onder andere geconstateerd dat in de toekomst in de gemeente in toenemende mate de stijgende vraag van kleine huishoudens naar geschikte woonruimten moet worden opgevangen. Deze groep (bestaande uit ouderen en jongere starters) moet speciale aandacht krijgen. De aandacht is tweeërlei namelijk doelgerichte differentiatievoorwaarden bij nieuwbouw en een actief stimuleringsbeleid tot aanpassing van de bestaande woningvoorraad. Tegen de achtergrond van dit toekomstscenario biedt de gemeente een kwalitatief goede en passende woonomgeving voor alle doelgroepen aan. Voor de doelgroepen ouderen heeft geschikte woonruimte in de nabijheid van voorzieningen prioriteit. De resultaten van het woningbehoefte onderzoek zijn in overleg met direct belanghebbenden omgezet naar een Woonvisie voor de komende jaren (raadsbesluit d.d. 25 juni 2007).

Het centrumplan sluit aan op dit scenario. Een groot aantal woningen geschikt voor de huisvesting van kleine huishoudens wordt de komende periode nog aan de woningmarkt toegevoegd. Het aanbod aan woonruimten voor de huisvesting van kleine huishoudens zal de komende jaren dus nog verder worden verruimd. De gemeente ziet vanuit haar verantwoordelijkheid toe op een juiste afstemming in vraag en aanbod. Een evenwichtige verdeling tussen huur- of bereikbare goedkope koopwoningen en duurdere koopwoningen is van belang. Het aanbod aan nieuwbouw richt zich vooral op de middeldure en de dure koopsector. Het is de vraag of op den duur de markt in dit segment niet verzadigd is. In dat geval is extra sturing gewenst ten gunste van de bouw in een goedkopere financieringscategorie. Het creëren van ruimtelijke mogelijkheden voor appartementenbouw moet worden afgestemd op de vraag, de locatie en de inpassing in de omgeving.

Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (GVVP)

Op 4 juli 2005 is het GVVP vastgesteld. Hierin heeft de gemeente haar beleid op het gebied van verkeer en vervoer vastgelegd. De hoofddoelstelling is het streven naar een situatie waarbij uiteindelijk een doelmatig, veilig en duurzaam functionerend verkeers- en vervoerssysteem wordt geboden, waarbij de kwaliteit voor de individuele burger in een goede staat tot de kwaliteit voor de rest van de samenleving. Concreter houdt dat in:

- voorzien in de groeiende behoefte aan mobiliteit;
- verbeteren van leefbaarheid;
- verhogen van de verkeersveiligheid;
- verzekeren van de bereikbaarheid.

Als een rode draad door het beleid loopt de visie omtrent "Duurzaam Veilig". Vanuit een duurzaam veilige weginrichting is het wenselijk om de wegen binnen de gemeente te categoriseren. Wegen krijgen een bepaalde functie toegekend: stroomwegen, gebieds-ontsluitingswegen en erftoegangswegen. De weginrichting zal worden afgestemd op de toegekende functie. Naast de inrichting van wegen gaat het om de inrichting van de verblijfsgebieden. Prioriteit wordt gelegd bij het aanpakken van 30 km-zones. Gestreefd wordt naar zo groot mogelijke verblijfsgebieden. Het noordelijk deel van de Bisschopsmolenstraat en overige woonstraten krijgen een 30 km-regime. Het zuidelijk deel van de Bisschopsmolenstraat heeft de kenmerken van een erftoegangsweg. In de huidige situatie vervult de weg een zodanige verzamel functie en is daarop ook fysiek ingericht. Om die reden wordt de rijsnelheid van 50 km per uur gehandhaafd. Het handhaven van deze rijsnelheid doet geen afbreuk aan het functioneren van de Kleine Ring. Deze ringstructuur vormt een stelsel van gebiedsontsluitingswegen. De route Beiaard-Rode Poort maakt onderdeel uit van de Kleine Ring. In het kader van de optimalisatie van de verkeersdoorstroming staat het handhaven van de rotonde Beiaard-Rode Poort ter discussie.

3 BESTAANDE 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 geïnterpreteerd en geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op de ruimtelijke en functionele opbouw van het plangebied en de huidige kwaliteiten en reeds bekende herontwikkelingen binnen het plangebied.

3.1 Historisch topografische ontwikkeling

De ontwikkeling van de nederzetting Etten is sterk bepaald door het landschap. Het oude kerngebied is ontstaan op een hoge rug in het landschap. De hogere plaatsen waren de plaatsen voor bebouwing. In Etten hebben de hogere ruggen vooral een noord-zuid richting. Dit karakter is herkenbaar in de oorspronkelijk dorpskern, waarvan de Bisschopsmolenstraat deel uitmaakt.

De Bisschopsmolenstraat heeft een karakteristiek, gebogen verloop. De panden hebben een individueel karakter; de ouderdom van de panden is erg wisselend. De meeste panden zijn gebouwd in de 20^e eeuw. Tot ver in de 19^e eeuw waren grote delen langs de Bisschopsmolenstraat onbebouwd. De bebouwing concentreerde zich vooral direct aansluitend op de Markt en rondom de Bisschopsmolen, het "Molen Eijnde". De bebouwing rondom de molen lag in zekere zin los van de dorpskom van Etten.

De kadastrale minuut van omstreeks 1825 geeft een beeld van deze historische dorpsvorm.

De dorpskom werd in de 20^e eeuw langzamerhand verdicht en uitgebreid op een wijze, die aansluiting vond op de schaal van de reeds bestaande bebouwing. De karakteristieke verwijding in het profiel in de bocht van de Bisschopsmolenstraat kreeg hiermee een besloten en pleinachtig karakter. Aan dit geleidelijke groeiproces kwam rond 1953 een eind vanwege de aanwijzing van Etten-Leur als stimuleringskern in het kader van het regionaal industrialisatiebeleid. In korte tijd breidde de gemeente zich toen sterk uit, waarbij onder meer het gebied rond de Bisschopsmolen een geheel nieuw aanzicht kreeg.

De wijziging van het historisch oost-west tracé in de kom van Etten in de verbindingsweg Breda-Roosendaal had tot gevolg dat het hart uit de oorspronkelijke dorpskern werd gesneden. Hierdoor verloor de Markt aan de zuidzijde zijn afsluiting en de Bisschopsmolenstraat zijn ruimtelijke relatie met de Markt. In plaats daarvan verscheen aan de oostzijde van de kop van de Bisschopsmolenstraat het winkelcentrum.

De nieuwbouwwijken ter weerszijden van de Bisschopsmolenstraat werden via de Rode Poort en de Beiaard aangesloten op de Bisschopsmolenstraat. De oorspronkelijke ruimtelijke continuïteit van de Bisschopsmolenstraat werd hierdoor onderbroken.

Aan het begin van de 21^e eeuw krijgt het centrum van Etten een nieuwe eigentijdse invulling. De Markt krijgt aan de zuidzijde zijn afsluiting terug en de ruimtelijke relatie tussen Markt en Bisschopsmolenstraat wordt hersteld. Een nieuw plein met bebouwing in meerdere bouwlagen voegt een eigentijdse dimensie toe aan het beeld van de kern.



3.2 Architectonische analyse van het straatbeeld

Bisschopsmolenstraat

Het straatbeeld van de Bisschopsmolenstraat wordt vooral bepaald door de openbare ruimte en de forse vitale kastanjabomen. De maat van de openbare ruimte tussen de wanden, het bochtig verloop en de langgerektheid van de straat zijn kenmerkend voor

de Bisschopsmolenstraat. In de bocht tussen Voorvang en Bijvang verwijdt de openbare ruimte zich en is er sprake van een pleinvormige ruimte.

De meeste bomen staan op korte afstand van de panden. Zij onttrekken een groot deel van het jaar het directe zicht en de beleving op de gevels van de wanden vanaf de rijweg. Ter hoogte van de verwijding ligt aan de oostzijde tussen bomen en panden een ventweg. De bomen spelen op deze locatie een beperktere rol in de beleving van de gevels.

De karakteristiek van de bebouwing langs de Bisschopsmolenstraat laat zich in zijn totaliteit als volgt omschrijven: in het algemeen staan de panden dicht op elkaar, gescheiden door smalle tussenruimten of een toegangspad, of vormen met enkele panden een aaneengesloten gevelwand. De gevelwanden sluiten in het noordelijk deel aan op het openbaar gebied.

In de richting van de Bisschopsmolen zijn de panden geleidelijk losser gerangschikt. De overgang tussen de panden en het openbaar gebied is erg wisselend. Een groot aantal panden in het zuidelijk deel kent in de overgang een tuin of erf.

De voorzijde van de meeste panden is georiënteerd op de Bisschopsmolenstraat.

Op een enkele uitzondering na heeft elk pand zijn eigen bouwvorm (individuele afleesbaarheid). De pandbreedtes zijn wisselend. Het afzonderlijke en eigen karakter van de panden weerspiegelt gedeeltelijk de ontstaansgeschiedenis van de Bisschopsmolenstraat.

De hoogte van de bebouwing bestaat voornamelijk uit twee bouwlagen met kap, waarvan de nok zowel evenwijdig als loodrecht op de straat staat. De dakhelling varieert van ca. 50° bij de oudere bebouwing tot ca. 40° bij de nieuwere bebouwing.

Het kaptype is voornamelijk het zadeldak en enkele gebroken (mansarde) of platte daken. De voormalige agrarische bebouwing valt op de door grote kappen. De goothoogte varieert van ongeveer naar 3 meter tot 7 meter. Een enkel nieuw pand bestaat uit drie bouwlagen (waarvan derde laag soms onder kap) en wijkt af van het gebruikelijke straatbeeld.

De raamopeningen van de panden zijn veelal gelijkmatig verdeeld over de gevel en worden gekenmerkt door een staande diagonaal. Dit geldt voor de historische bebouwing als voor enkele op deze karakteristieken afgestemde nieuwe gebouwen. Afwijkende raamopeningen met een liggende diagonaal komen voor bij nieuwere bebouwing en bij winkelpanden met etalages.

Kenmerkend voor het noordelijk deel van de Bisschopsmolenstraat zijn ook de diverse steegjes (Voorvang, Bijvang, Grauwe Polder Voetpad en Schoolstraatje) naar achtergelegen gebieden. Deze steegjes zijn min of meer toevallige openingen in een min of meer continue straat. Zij vormen een directe relatie met het achtergelegen gebied.

In het zuidelijk deel van de Bisschopsmolenstraat (voorbij de rotonde) is er in hoofdzaak sprake van een doorlopende lintbebouwing. De onderbreking als toegang naar de achterliggende gebieden is beperkt.

Binnen het straatbeeld zijn panden die duidelijk kenmerkend zijn voor de historie van de Bisschopsmolenstraat. Echter alleen de molen, het Withof en de panden Bisschops-

molenstraat 156 en 160 kennen bescherming als status van gemeentelijk of rijksmonument. Voor alle andere panden geldt deze status niet.

Het ontbreken van een monumentenstatus betekent dat sloop bij vervangende nieuwbouw (conform de voorschriften van het geldend bestemmingsplan) zonder meer mogelijk is. Het nieuwe bestemmingsplan kan sloop verbinden aan een aanlegvergunningstelsel⁴. Op deze wijze kan extra bescherming worden geboden aan waardevolle panden, maar de mogelijkheden bij een dergelijk stelsel blijven beperkt.

Als waardevolle panden worden aangemerkt:

- Bisschopsmolenstraat 24-26;
- Bisschopsmolenstraat 62;
- Bisschopsmolenstraat 66-68;
- Bisschopsmolenstraat 74.

De uitstraling van de openbare ruimte wordt bepaald door de forse vitale kastanjebomen. De Bisschopsmolenstraat ontleent hieraan zijn aantrekkingskracht. Het ondergroen in de Bisschopsmolenstraat vult de groenstructuur aan.

De bomen scheiden de rijweg van het fietspad en trottoir. Ter hoogte van de verwijding in de Bisschopsmolenstraat is aan de oostzijde nog een ventweg aanwezig. Het parkeren vindt plaats in langspaarkeerplaatsen of gestoken parkeren bij de ventweg. In het noordelijk deel van de Bisschopsmolenstraat ligt het accent van het openbaar gebied op het verblijven. Het zuidelijk deel heeft meer de functie als doorgaande route binnen het wegennet van Etten-Leur.

Voorvang

Het beeld van de Voorvang wordt vooral gevormd door de achterzijde van het winkelcentrum, het parkeerterrein en achtertuinten. Het gebied heeft een rommelige uitstraling met name aan de zuidzijde waar direct zicht aanwezig is op de achtertuinten van de panden aan de Bisschopsmolenstraat. De kwaliteit van het gebied is vanwege de functie en het ontbreken aan sociale controle erg laag. Zeker gelet op de toegangsfunctie van de Voorvang naar het achterliggende woongebied dat met de nieuwbouw aan de Bogaard wordt uitgebreid.

Bijvang-Slotlaan-Rode Poort

Langs de Bijvang (westzijde), de Slotlaan (zuidzijde), de Rode Poort (noordzijde) zijn vooral eengezinswoningen in rijen aanwezig. Het woningtype is traditioneel twee bouwlagen met kap diagonaal aan de weg. Aan de Bijvang, de Slotlaan en de Rode Poort hebben de woningen een voortuin. Het nieuwe woongebiedje Bogaard heeft er toe geleid dat beide straten meer onderdeel uitmaken van een woonbuurtje en niet langer de rand tussen het centrumgebied en de woonwijk Banakkers vormen.

Via een toegangspad tussen de woningen aan de Bijvang kan een bedrijfsterrein worden bereikt. Dit terrein is momenteel niet in gebruik. Een tweede toegang vanaf de Bijvang

⁴ Een aanlegvergunningstelsel houdt in dat voor de sloop van een pand een vergunning van burgemeester en wethouders nodig is. Het verlenen van een vergunning is verbonden aan voorwaarden. Het verlenen van de vergunning van de sloop van beeldbepalende panden kan mogelijk zijn indien op een verantwoorde wijze nieuwbouw wordt gepleegd. De monumentencommissie adviseert over het verlenen van de vergunning. In de bestemmingsplannen "Markt e.o." en "Korte en Lange Brugstraat" is een dergelijke regeling opgenomen

fungeert als toegangsroute/bevoorradersstraat voor winkels aan de Bisschopsmolenstraat. Aan de Slotlaan leiden twee toegangen tot een achterterrein. Het terrein kent een menging van activiteiten (zie functionele analyse). De toegang van de Bijvang tot de Bisschopsmolenstraat kent een sterk contrast aan beide zijden van de weg. Aan de noordzijde een lage bebouwing; aan de zuidzijde bebouwing in drie lagen. De bebouwing is georiënteerd op de Bisschopsmolenstraat, waardoor het voorste deel van de Bijvang minder aantrekkelijk oogt.

Rode Poort–Banakkerstraat–Adamastraat–Molenwiek

De bebouwing langs de straten Rode Poort, Banakkerstraat en Adamastraat ademt de sfeer van de jaren vijftig. Eengezinsrijenwoningen al dan niet met voortuin; twee bouwlagen met een kap. Langs de zuidzijde van de Rode Poort staan nog enkele vrijstaande woningen. De toegang van de Rode Poort naar de Bisschopsmolenstraat is smal zeker in relatie tot de functie van de weg (zie analyse verkeersstructuur). Voor de andere wegen is het wegprofiel passend bij het karakter van de straten. In de Banakkerstraat geven groenstroken aan de westzijde het straatbeeld een vriendelijk karakter.

Schoolstraat/Bazuinlaan–Grauwe Polder Voetpad

Het straatbeeld van de Schoolstraat wordt door de herontwikkeling van de hoek Bisschopsmolenstraat–Roosendaalseweg ingrijpend gewijzigd. Een begeleidende bebouwing aan de noordzijde zal straks het beeld bepalen. Daarmee wordt aangesloten op het beeld aan de zuidzijde van de weg dat wordt bepaald door de woningen aan de Bazuinlaan. Het Grauwe Polder Voetpad kent een sterke menging van nieuwe en oude panden. Aan de zijde van de Waldhoornlaan domineert het wooncomplex "Atrium". Richting de Bisschopsmolenstraat is de oude bebouwingsstructuur nog heel herkenbaar. Het Grauwe Polder Voetpad kan worden gerekend tot de aantrekkelijkere routes vanuit de woonwijk naar de Bisschopsmolenstraat.

Waldhoornlaan–Beiaard

Het straatbeeld langs de oostzijde van de Waldhoornlaan kenmerkt zich door de open bebouwingstructuur (vrijstaande en tweeondereenkapwoningen). De aanwezige voortuinen en de aanwezige laanbeplanting bepalen de aantrekkelijkheid van het straatbeeld. Het wooncomplex "Atrium" vormt vanwege de afwijkende bouwhoogte een accent in het straatbeeld. De zijtuinen en erven van de panden aan de Waldhoornlaan en de Bisschopsmolenstraat bepalen de entree van de Beiaard.

3.3 Functionele analyse

Als basis voor de functionele analyse is een inventarisatie van het gebruik van diverse panden aan de Bisschopsmolenstraat genomen.

Noordelijk deel Bisschopsmolenstraat (Raadhuisplein–Rode Poort)

Over het geheel kent de Bisschopsmolenstraat vanaf het Raadhuisplein tot aan de Rode Poort-Beiaard een sterke menging van functies op de begane grond. De winkelfunctie is goed vertegenwoordigd, maar in toenemende mate worden panden betrokken door vestigingen in de zakelijke en persoonlijke dienstverlening.

Het branchepatroon is divers, waarbij het segment wooninrichting en direct aanverwante artikelen goed is vertegenwoordigd. De meeste winkels hebben een lokaal karakter. Slechts een enkele winkel maakt onderdeel uit van een landelijke keten.



De afgelopen jaren zijn diverse woonpanden op de begane grond voor andere functies aangewend. Dit wordt als zodanig als positief ervaren, mits de woonfunctie op de verdieping behouden blijft.

De drie horecavestigingen hebben slechts ten dele een winkelondersteunende functie.

Zuidelijk deel Bisschopsmolenstraat (Rode Poort-Adamastraat)

In het gedeelte tussen de Rode Poort en de Adamastraat-Tamboerijn ligt het accent vooral op woningbouw. In tegenstelling tot het noordelijk deel wijzigt de functie van de panden in dit deel van de Bisschopsmolenstraat zich nagenoeg niet. Er is eerder sprake van het afnemen van bedrijfsactiviteiten in dit deel. Het terrein van de voormalige houthandel Baks is al aangewend voor de bouw van woningen (plan Molenwiek).

Aan de oostzijde zijn er slechts vier panden met een andere functie (een wolwinkel, een afhaalchinees, een installatiebedrijf, een reparatiewerkplaats voor motoren en een automatiseringsbedrijf). De westzijde kent direct ten zuiden van de Beiaard drie panden met een winkel- of bedrijfsfunctie (een apotheek, een metaalverwerkingsbedrijf en een tapijthandel).

Binnenterrein aan Voorvang, Bijvang en Slotlaan

Het openbaar gebied aan de Voorvang kenmerkt zich door parkeerterreinen, bevoorradingsruimten en achtertuinen. Via de Bijvang is een achterterrein te bereiken. Dit terrein was voorheen in gebruik bij de toenmalige bandenhandel. Het terrein hoort bij het pand Bisschopsmolenstraat 83.

Aan de Slotlaan is een binnenterrein aanwezig. Het terrein kent een menging van gebouwen met een bedrijfsfuncties en garageboxen.

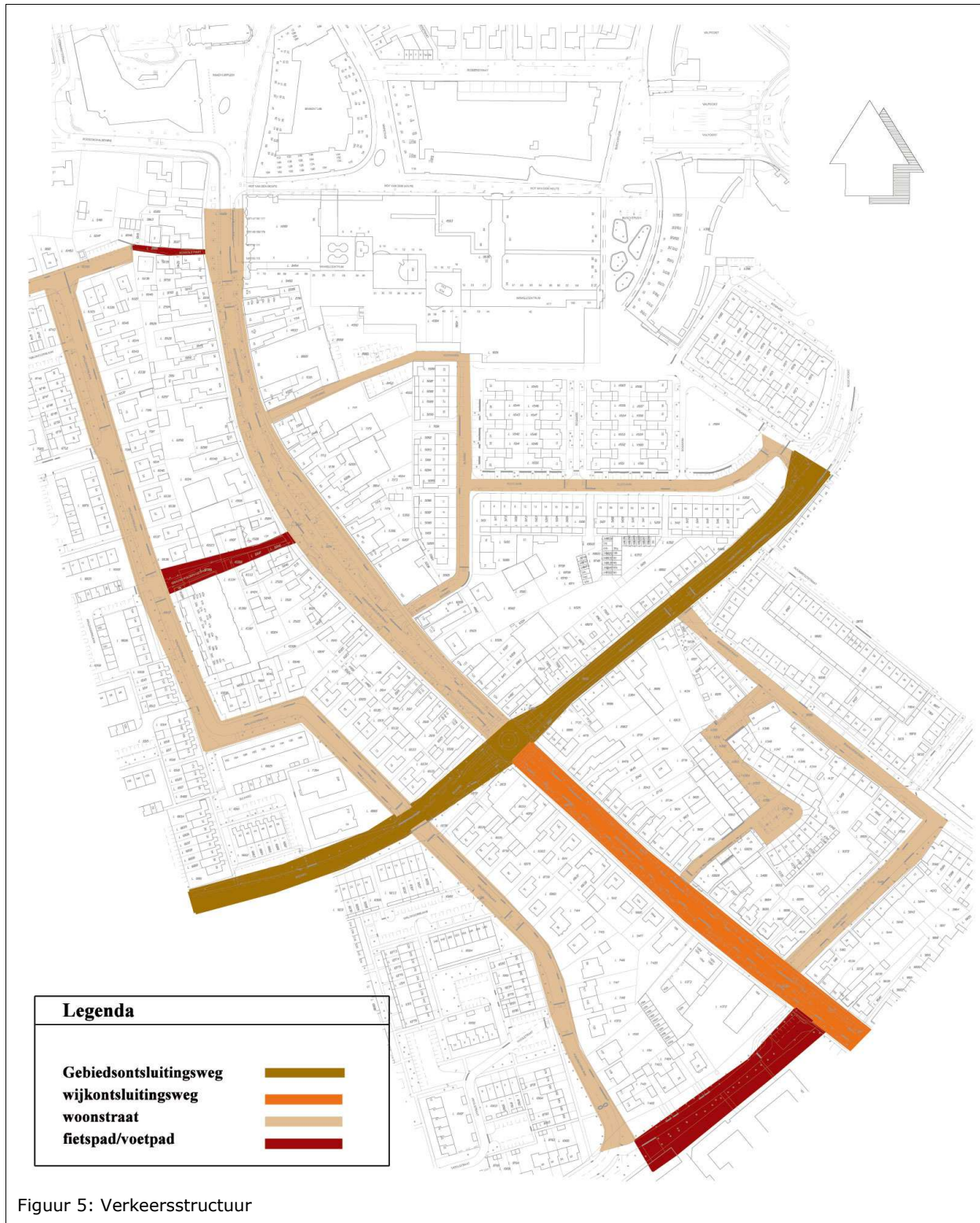
Overig plangebied

Langs de steegjes in het noordelijk deel van de Bisschopsmolenstraat is het gebruik van de panden wisselend. Het meest divers is het gebruik van de panden langs het Grauwe Polder Voetpad. Wonen, horeca en diensten wisselen elkaar af. Het Schoolstraatje kenmerkt zich door een woonfunctie aan de zuidzijde. Aan de noordzijde is wonen in combinatie met atelierruimte op de begane grond voorzien. De Voorvang heeft vooral een logistieke functie. De toegang tot de Bisschopsmolenstraat via de Bijvang sluit functioneel aan op de functie van de Bisschopsmolenstraat. In het overig plangebied overheerst de woonfunctie.

3.4 Analyse verkeersstructuur

De as Markt-Bisschopsmolenstraat heeft van oudsher een functie als doorgaande noord-zuidroute voor het verkeer. In de huidige situatie kan alleen nog het langzaam verkeer gebruik maakt van deze route. Het Raadhuisplein is immers autovrij. De Bisschopsmolenstraat is aan de noordzijde alleen te bereiken via het westelijk deel van de Roosendaalseweg. Het deel van de Bisschopsmolenstraat tussen het Raadhuisplein en de Rode Poort heeft als gevolg van de gewijzigde verkeersstructuur een erftoegangsfunctie. Het gedeelte ten zuiden van de Rode Poort heeft daarentegen nog een iets bredere functie: een erftoegangsweg met verzamel functie (zie het GVVP). Het verschil tussen beide weggedeelten blijkt uit het huidige en te verwachten verkeersaanbod.

De Beiaard en de Rode Poort maken deel uit van de ontsluitingsroute rondom het centrum. Beide wegen zijn van belang voor de verkeersafwikkeling binnen Etten-Leur en voor de wijken Grauwe Polder en Banakkers in het bijzonder.



De overige wegen binnen het plangebied hebben slechts een woon- en erftoegangsfunctie. Voor zover de inrichting tot een gebied met een 30 km –regime nog niet heeft plaatsgevonden, zal daartoe in afzienbare tijd worden overgegaan.

3.5 Ruimtelijke waardering

In de inventarisatie is al aangegeven dat de aantrekkingskracht van de Bisschopsmolenstraat wordt bepaald door de vorm van de openbare ruimte en de beeldbepalende bomenstructuur. De gevelwanden bepalen in mindere mate het straatbeeld. In stedenbouwkundig opzicht verdient het aanbeveling om juist de gevelwanden te versterken om daarmee de aantrekkingskracht te verhogen. De ontwikkelingen in de kop van de Bisschopsmolenstraat leveren hieraan al een belangrijke bijdrage.

Met name aan de oostzijde van de Bisschopsmolenstraat is de uitstraling van sommige gevelwanden matig. Als zodanig kan worden aangemerkt het gedeelte tussen het winkelcentrum en de Voorvang en de noordhoek met de Bijvang.

Het deel tussen de Voorvang en de Bijvang kent nu een wisselend beeld aan panden. Omdat dit deel ligt ter hoogte van de verwijding in de openbare ruimte van de Bisschopsmolenstraat bepalen juist hier de gevelwanden sterker het beeld. Bij bouwinitiatieven speelt dit aspect een belangrijke rol.

Het omschreven deel van de Bisschopsmolenstraat kent grotendeels een aaneengesloten wand. Dit maakt het aanvaardbaar dat meerdere percelen bij bouwinitiatieven zijn betrokken. Dit in tegenstelling tot de westzijde van de Bisschopsmolenstraat. Het accent ligt hier veel meer op los van elkaar staande panden. Hier past meer een individuele aanpak ter versteviging van de gevelwanden.

Omdat de openbare ruimte beeldbepalend is voor de Bisschopsmolenstraat zal met name in het noordelijk deel de verkeers- en parkeerfunctie een ondergeschikte rol moeten vervullen. De huidige situatie voldoet aan dit beeld, zij het dat in het noordelijk deel langs de oostzijde van de Bisschopsmolenstraat het winkelpubliek erg weinig ruimte heeft.

De omgeving van de Voorvang vraagt in ruimtelijk opzicht een kwaliteitsverbetering. Al eerder werd dit gebied als rommelig omschreven. De kwaliteit kan worden verbeterd als nieuwe functies aan het gebied worden toegevoegd. Behoudens de verhoging van de aantrekkelijkheid als looproute kan zo de sociale controle worden verbeterd.

Ofschoon het binnenterrein aan de Slotlaan geheel aan het zicht wordt onttrokken, wordt in ruimtelijk opzicht de aanwezigheid van bedrijfsactiviteiten minder passend geacht. Het versterken van het woonkarakter van het omringend door de nieuwbouw in de Bogaard, maakt een functiewijziging dan wel totale herontwikkeling op termijn gewenst.

4 UITGANGSPUNTEN

4.1 Functioneel ruimtelijk concept

Ondanks het feit dat de kop van de Bisschopsmolenstraat (tot aan Schoolstraat en Voorvang) niet in het bestemmingsplan worden opgenomen, zijn deze gebieden wel betrokken bij de omschrijving van het functioneel ruimtelijke concept.

Ruimtelijk functionele verdeling – huidige situatie

In functioneel ruimtelijke zin kan het plangebied worden onder verdeeld in de volgende gebieden:

	<i>Deel van het plangebied</i>	<i>Functie</i>
1	Bisschopsmolenstraat vanaf Raadhuisplein tot lijn met Voorvang	Winkelgebied met accent op winkelen; wonen op verdieping
2	Bisschopsmolenstraat vanaf lijn met Voorvang tot lijn met Bijvang	Aanloopgebied met een menging van winkelen en diensten; wonen op verdieping
3	Bisschopsmolenstraat vanaf lijn met Bijvang tot Rode Poort – Beiaard	Gemengd overgangsgebied, naast wonen ook diensten en winkelen
4	Bisschopsmolenstraat vanaf Rode Poort–Beiaard tot aan Adamastraat–Tamboerijn	Woongebied
5	Bijvang–Rode Poort–Banakkerstraat–Adamastraat–Bazuinlaan–Waldhoornlaan–Tamboerijn	Woongebied
6	Binnenterrein Voorvang en Bijvang	Parkeren, bevoorraden, bedrijfsterrein en erven
7	Slotlaan–Rode Poort	Woongebied met bedrijfsfunctie op binnenterrein

Ontwikkelingsperspectief

Bisschopsmolenstraat als winkelgebied en aanloopgebied (1 & 2)

Gelet op het beleid behoudt het noordelijk deel van de Bisschopsmolenstraat (tot aan de rotonde Rode Poort–Beiaard) de functie als winkelstraat. Deze functie moet eigenlijk nog worden versterkt. In overleg met betrokken partijen kunnen randvoorwaarden worden gecreëerd, waardoor de Bisschopsmolenstraat voor ondernemer en consument aantrekkelijk blijft. De aantrekkelijkheid van het winkelen in de Bisschopsmolenstraat wordt nu vooral bepaald door het lokale karakter van de meeste winkelvestigingen. De meeste winkels zijn plaatselijke ondernemers. Slechts enkele winkels horen tot een landelijke keten. Het gaat in hoofdzaak om speciaalzaken met een hoge mate van klantgerichtheid. Ook in de toekomst zal het winkelgebied in de Bisschopsmolenstraat hieruit zijn kracht moeten putten.

Dit kan in functionele zin worden bereikt door een uitbreiding van het aantal winkelves-tingingen in het betere marktsegment. Dit segment past geheel binnen de uitstraling van de Bisschopsmolenstraat met zijn statige kastanjabomen.

Voor de Bisschopsmolenstraat als winkelgebied is het van groot belang dat de consu-ment dit gebied ervaart als onderdeel van het centrum. Een heldere looproute met een enkele trekker op een strategische locatie is nodig voor deze beleving.

Het wijzigen van het gebruik van panden tot winkel vindt – volgens dit ontwikkelings-perspectief - vooral plaats in de delen horende tot het winkelgebied en het aanloopge-bied. Aansluitend op het karakter van de bestaande winkels wordt bij nieuwe winkelves-tingingen uitgegaan van een beperkt verkoopvloeroppervlak. In het algemeen wordt een maximum voor de (verkoop)vloeroppervlakte tot 300 m² aangehouden. De enkele win-kelvestiging met een trekkersfunctie⁵ kan van dit maximum afwijken. Bij voorkeur wordt die vestiging geprojecteerd ter hoogte van de overgang van het winkelgebied naar het aanloopgebied. Voor zover het een vestiging met een grotere oppervlakte gaat, zal de ruimtelijke inpassing nader moeten worden bezien. Bepalend daarbij zijn:

- de omvang van de meest geschikte locatie in relatie tot de routing;
- de mogelijkheid om in de vraag naar extra parkeerplaatsen te kunnen voorzien;
- de uitstraling van de vestiging op het beoogde beeld van de Bisschopsmolenstraat;
- de effecten van de toevoeging qua winkelvloeroppervlakte op de winkelvoorzienin-gen elders in de gemeente.

Het gebruik van panden voor administratieve zakelijke en persoonlijke dienstverlening moet kritisch worden gevolgd. Zeker in het winkelgebied kunnen deze functies storend zijn voor de continuïteit in de winkelwand. Nieuwe kantoorfuncties zonder een directe publieks- en baliefunctie moeten in de gehele Bisschopsmolenstraat worden uitgesloten. Reeds bestaande functies worden gerespecteerd. De verwachting is dat op den duur door middel van marktwerking een kentering zal plaatsvinden en de panden alsnog een winkelfunctie krijgen.

De toevoeging van winkelondersteunende horeca moet beperkt blijven. Het accent van de horeca ligt op de oostzijde van het Raadhuisplein en het zuidelijk deel van de Markt. Een beperkte groei van het aantal vestigingen van vier naar zes is te rechtvaardigen in samenhang met de groei van het aanbod aan winkels.

Het wonen op de verdieping moet behouden blijven en waar mogelijk worden bevor-derd. Het wonen geeft ook in de avonduren en in het weekend een functie aan de straat, hetgeen een bijdrage levert aan een betere sociale controle.

De aantrekkingskracht als winkelgebied wordt niet alleen bepaald door de aanwezige winkelfuncties maar tevens door de uitstraling van de gevelwanden. Vooral in het win-kelgebied is het van belang dat de gevelwanden een duidelijke rol gaan spelen in de beleving van de Bisschopsmolenstraat. De overgang tussen het winkelgebied en het aanloopgebied kan worden geaccentueerd door een sterke functionele bebouwing of een beeldbepalende (zone van) bebouwing. Dit draagt bij aan de verbetering van de toe-gangsfunctie via de Voorvang vanuit het achterliggend (toekomstig) woongebied.

⁵ Een trekker is een detailhandelsvestiging die continu een groot aantal bezoekers aantrekt

Om het karakter van het noordelijk deel van de Bisschopsmolenstraat als een gezellige winkelstraat te bevorderen, zal de verblijfsfunctie van het openbaar gebied moeten worden verbeterd. Behoud van de kastanjabomen wordt voorgestaan. Een aansluiting met de inrichting van het openbaar gebied in het centrum moet de onderlinge samenhang verbeteren. In het winkelgebied en het aanloopgebied moet door middel van heldere loopstroken de samenhang tussen de wanden van de straat worden bevorderd.

De auto moet zich gedragen als een gast. In de kop van de Bisschopsmolenstraat zal de consument zijn auto kwijt kunnen in de parkeergarage. In dit deel van de Bisschopsmolenstraat kan het parkeren worden beperkt. De parkeercapaciteit in de Bisschopsmolenstraat zal in de noordelijker delen moeten zijn afgestemd op de verblijfsfunctie. Uitgangspunt is behoud van kort parkeren. Indien door middel van toevoeging van functies de vraag aan parkeerruimte toeneemt, zal –afhankelijk van de aard van de nieuwe functie– moeten worden voorzien in parkeerruimte op eigen terrein (het huidige aantal parkeerplaatsen vormt daarbij het vertrekpunt). Omdat niet in alle situaties voldoende parkeerruimte aanwezig is, is vanwege de verhoging van de parkeerdruk aanvullende parkeergelegenheid in de directe nabijheid vereist.

Bisschopsmolenstraat in het gemengd overgangsgebied (3)

Vanaf de lijn met de Bijvang tot de Rode Poort-Beiaard neemt het aantal panden met alleen een woonfunctie toe. In dit gebied wordt in dit ontwikkelingsperspectief gedacht aan een behoud van de gemengde functie. Het onttrekken van woningen voor andere functies blijft mogelijk zij het dat bij nieuwvestiging in eerste instantie de beschikbare ruimte in het winkelgebied of het aanloopgebied moet worden benut.

In ruimtelijk opzicht kan ter hoogte van de overgang tussen het aanloopgebied en het gemengd overgangsgebied worden gedacht aan een accent in de bebouwing aan beide zijden. Aan de oostzijde versterkt inmiddels een accent de toegangsfunctie van de Bijvang vanuit het achterliggend gebied.

Een wijziging van de openbare ruimte wordt niet voorgestaan. Vanwege de gemengde functie is het van belang dat het parkeren in voldoende mate is afgestemd op de diverse functies.

Bisschopsmolenstraat als woongebied (4)

In de inventarisatie is reeds tot de slotsom gekomen dat in het zuidelijk deel de woonfunctie overheerst. Dit is ook het toekomstbeeld voor dit deel van de Bisschopsmolenstraat: woonstraat. Een omzetting van woningen naar winkels en bedrijfsactiviteiten is niet aan de orde. De bestaande andere functies kunnen worden gehandhaafd. Een beëindiging van de functies wordt niet actief nagestreefd en wordt daardoor afhankelijk gesteld van initiatief van derden. Indien daartoe initiatief wordt ontplooid behoort omzetting naar een grondgebonden woning zonder meer tot de mogelijkheid. De optie van extra woningen komt alleen in beeld voor zover passend in de maat en schaal van de nieuwe Bisschopsmolenstraat. Het creëren van parkeerruimte op eigen terrein is dan wel één van de voorwaarden. Telkens zal een initiatief moeten worden afgewogen in relatie tot het belang van bedrijfsbeëindiging.

Het zuidelijk deel van de Bisschopsmolenstraat behoudt de huidige verkeersfunctie. Een herinrichting van de openbare ruimte is niet aan de orde. Gescheiden ruimten voor de verschillende verkeersdeelnemers blijft het uitgangspunt. De huidige parkeercapaciteit is voldoende om in de vraag te voorzien. Een wijziging van het gebruik van de panden

waarbij de druk op de parkeerruimte in het openbaar gebied toeneemt, is alleen mogelijk als op eigen terrein een oplossing voor de extra vraag wordt geboden.

Woongebieden Bijvang/Rode Poort – Banakkerstraat – Adamastraat/Bazuinlaan- Waldhoornlaan – Tamboerijn (5)

De huidige woonfunctie blijft intact.

Binnenterrein Voorvang – Bijvang (6)

De inrichting van de openbare ruimte aan de Voorvang moet worden verbeterd om daarmee het kenmerk van een achterachterrein weg te nemen. De tuinen horend bij de panden aan de Bisschopsmolenstraat en het bedrijfsterrein/binnenterrein aan de Bijvang kunnen daarbij een rol spelen. Het betrekken hiervan bij de ruimte aan de Voorvang schept ruimte voor een herontwikkeling. De aantrekkelijkheid van het gebied kan worden verhoogd. Als de herontwikkeling kan worden gecombineerd met een woonfunctie wordt de sociale controle in dit gebied verhoogd.

Bij de herontwikkeling kan een woonfunctie de sociale controle in het gebied vergroten.

Woongebied Slotlaan – Rode Poort (7)

Het binnenterrein aan de Slotlaan zal functioneel moeten worden gemaakt voor de omringende (woon)omgeving. Een geleidelijke beëindiging van de bedrijfsactiviteiten draagt tevens bij aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat.

Samenvatting functioneel ruimtelijk concept

De openbare ruimte met kastanjabomen is voor de Bisschopsmolenstraat het uitgangspunt voor het ruimtelijk functioneel concept.

In het noordelijk deel van de Bisschopsmolenstraat wordt ingezet op behoud van de winkelfunctie waarbij een onderverdeling wordt gemaakt tussen een specifiek winkelgebied in de kop (1) (tot aan de lijn met de Voorvang), een aanloopgebied tussen de lijn met de Voorvang en de lijn met de Bijvang (2) (gemengd winkels en voorzieningen) en gemengd gebied tot aan Rode Poort-Beiaard (3) (gemengd wonen, winkel, voorzieningen). Een trekker kan de aantrekkingskracht van de Bisschopsmolenstraat verbeteren. Deze trekker wordt strategisch gesitueerd op de overgang tussen specifiek winkelgebied en aanloopgebied. Accenten in de bebouwing moeten de overgangen accentueren. Dit levert tevens een bijdrage aan de verbetering van de toegang tot de Bisschopsmolenstraat vanuit de aangrenzende woongebieden. Voor het binnenterrein aan de Voorvang in samenhang met aangrenzende terreinen wordt gedacht aan totale herontwikkeling (6).

In het zuidelijk deel van de Bisschopsmolenstraat ligt het accent op wonen (4). De beëindiging van andere functies ten gunste van wonen wordt overgelaten aan particulier initiatief.

Voor de andere plandelen is de huidige woonfunctie het uitgangspunt (5) of wordt beëindiging van de bedrijfsfunctie ten gunste van meer aan de woonfunctie gerelateerde activiteiten voorgestaan(7).

4.2 Ruimtelijke uitwerking

Visie voor het ruimtelijk straatbeeld langs de Bisschopsmolenstraat

Eerder in deze notitie wordt tot de slotsom gekomen dat het ruimtelijk straatbeeld van de Bisschopsmolenstraat vooral wordt bepaald door de openbare ruimte.

Het beeld wordt slechts beperkt bepaald door de panden die de wanden vormen aan beide zijden van deze openbare ruimte. Eventuele nieuwbouw in de Bisschopsmolenstraat kan een bijdrage leveren aan de wandvorming. Het karakter van de Bisschopsmolenstraat moet daarbij in acht worden genomen. Dit karakter wordt gevormd door de wisselende kapvorm en een beperkte bouwhoogte (maximaal drie bouwlagen). Het straatbeeld kan worden verlevendigd door op sommige locaties een extra bouwlaag toe te staan en af te zien van de kap. Veelal betreft het hoeklocaties of bestaande afwijkende panden.

Kenmerkend voor de Bisschopsmolenstraat is het individuele karakter van de huidige panden. Het straatbeeld is een optelsom van de bouw in voorbije tijden. Nieuwbouw moet aansluiten op dit individuele karakter. Dit kan worden bereikt door uit te gaan van een verticale geleding in de gevelwanden. De individualiteit van de panden kan tot uitdrukking komen door het hanteren van een daarop afgestemde gevelbreedtes waaruit een duidelijke geleding in de gevelwand blijkt. De navolgende aspecten spelen daarbij een rol: variatie in gevelbreedtes, variatie in goothoogten, kleurverschillen per voorgevel, plasticiteit in gevels (kleine verspringingen verhogen de levendigheid) en variatie in kaphoogten.

Ten slotte is het van belang zijn dat de aanwezige functies in de panden (voorgevels/entree) zich richten op de Bisschopsmolenstraat.

Met betrekking tot de bouwdiepte kunnen de volgende voorschriften als stelregel fungeren.

Overzicht bouwdieptes:

hoofdbouwmassa woningbouw	15 meter
gaanderij/terrassen bij appartementenbouw	20 meter
hoofdbouwmassa winkels, administratieve dienstverlening en (winkelondersteunende) horeca	15 meter
bebouwing erf bij winkels, administratieve dienstverlening en (winkelondersteunende) horeca	oostzijde: 45 meter westzijde: 30 meter mits 20 % van het erf onbebouwd

Voorstel voor de herontwikkeling zuidhoek Bisschopsmolenstraat-Voorvang

In de (functionele) randvoorwaarden voor het noordelijk deel van de Bisschopsmolenstraat is aangegeven dat de functie als winkelstraat kan worden versterkt door op de overgang tussen het centrumgebied en het aanloopgebied een trekker te situeren.

In ruimtelijk opzicht komen de hoeken van de Bisschopsmolenstraat met de Voorvang daarvoor in aanmerking. De huidige situatie aan de Voorvang vraagt om verbetering. In combinatie met het voormalige bedrijfsterrein aan de Bijvang kan dit worden bereikt. De locatie biedt ruimte voor een herontwikkeling uitgaande van een winkel met een groter oppervlak en bijbehorend parkeerterrein. Als trekker wordt bijvoorbeeld gedacht aan een supermarkt. Uitgaande van deze optie kan een volgend beeld voor herontwikkeling worden geschetst.

Er wordt gedacht aan een trekker met een maximaal bedrijfsvloeroppervlak van 1500 m². De trekker krijgt een entree aan de zijde van de Bisschopsmolenstraat maar wordt voor een belangrijk deel afgeschermd door afzonderlijke winkelruimten. De inpassing maakt het mogelijk aan te sluiten op de schaal van de bebouwing langs de Bisschopsmolenstraat (behoud individuele karakter van de panden).

De entree is aan de Bisschopsmolenstraat. De totale bouwdiepte bedraagt 45 meter. Het resterende terrein wordt benut voor een openbaar parkeerterrein met betaald parkeerregime. Vanaf dit parkeerterrein vindt de bevoorrading plaats.

Zowel aan de zijde van de Bisschopsmolenstraat als aan de zijde van het parkeerterrein wordt op de verdieping voorzien in wonen in twee woonlagen. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan het ontwikkelingsperspectief waarbij de aantrekkelijkheid van de toegang wordt verhoogd en de sociale controle wordt verbeterd.

Het uitgangspunt is dat de tweede woonlaag onder een kapconstructie wordt gebracht. Op de overgang van het winkelgebied naar het aanloopgebied kan aan een extra bouwlaag worden gedacht of drie bouwlagen met een plat dak.

Een afzonderlijke parkeerkelder voorziet in de behoefte aan parkeerruimte voor de bewoners.

In samenhang met de aanleg van een nieuw parkeerterrein moet een herinrichting van het bestaande parkeerterrein aan de Voorvang plaatsvinden. Het huidige éénrichtingsregime blijft van kracht. De verkeersaantrekkende werking van een supermarkt heeft slechts een beperkt negatief effect voor de aangrenzende woonstraten. Het instellen van tweerichtingsverkeer in de Voorvang betekent dat het verkeersaanbod op de Bisschopsmolenstraat toeneemt, terwijl juist de winkelfunctie van deze straat gebaat is bij een beperkt verkeersaanbod. De vestiging van een supermarkt heeft geen gevolgen voor het huidige wegprofiel.

Teneinde tot een goede invulling van een eventuele trekker te komen, werden de volgende uitgangspunten/voorwaarden voor dit bestemmingsplan opgesteld:

- de herontwikkeling bevat de percelen Bisschopsmolenstraat 73 tot en met 85;
- de herontwikkeling bevat meerdere winkels;
- de omvang van één van deze winkels mag niet meer bedragen dan 1500 m² bvo;
- de grote winkel moet een entree hebben aan de zijde van de Bisschopsmolenstraat;
- het front van de grote winkel aan de zijde van de Bisschopsmolenstraat moet beperkt blijven ten gunste van aanvullende winkelruimten aan de straatzijde (maximale breedte van het hoofdgebouw van 10 meter per bouweenheid);
- de invulling van de grote winkel wordt door de markt bepaald, waarbij de voorkeur uitgaat naar een type winkel die veel bezoekers aantrekt;
- de grote winkel mag een supermarkt zijn als de markt daarvoor ruimte ziet, waarbij de voorkeur uitgaat van een prijsvriendelijke supermarkt;
- in het geval van een supermarkt moet de bevoorrading, vuilopslag en ruimte voor winkelwagentjes in het gebouw worden opgenomen;
- in het geval van een supermarkt moeten minimaal 75 parkeerplaatsen op maaiveld worden aangelegd;
- voor de parkeerplaatsen geldt de eis dat het gemeentelijk parkeerregime (betaald parkeren) van toepassing is;
- het parkeren voor de bewoners moet plaatsvinden in een parkeerkelder;
- er moet rekening worden gehouden met een stalling van fietsen;
- de totale bouwdiepte bedraagt maximaal 45 meter;
- in het ontwerp van de nieuwbouw wordt uitgegaan van een verticale geleiding uitgaande van een gevelbreedte van hooguit 10 meter per element;
- voor het aantal bouwlagen geldt de bouwhoogteregeling zoals opgenomen in de nota van uitgangspunten ofwel aan de zijde van de Bisschopsmolenstraat twee bouw-

lagen met een derde laag onder een kap (kan afzonderlijke woonlaag zijn) en op de hoek een accent in de vorm van drie bouwlagen (geen kap verplicht) en aan de zijde van het parkeerterrein drie bouwlagen (supermarkt met twee woonlagen);

- alle kosten zijn voor rekening van de ontwikkelende partij (inclusief kosten herstel van de infrastructuur en verhaal kosten planschade);
- de nieuwbouw moet voldoen aan de eisen van Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Voorstel voor de herontwikkeling van de noordhoek Bisschopsmolenstraat-Bijvang

De noordhoek Bisschopsmolenstraat-Bijvang is in de inventarisatie aangewezen als tweede locatie waarbij een verbetering van de gevelwand gewenst is. Het beeld van de entree kan worden verbeterd door ook de noordhoek te voorzien van drie bouwlagen complementair aan de zuidhoek. Op de begane grond is er ruimte voor winkelruimten of diensten. Een herontwikkeling tot alleen wonen past eveneens binnen de voorwaarden.

Voorstel voor de herontwikkeling van de ruimte Slotlaan-Rode Poort

In het functioneel ruimtelijk perspectief is aangegeven dat de functie van het binnenterrein tussen de Slotlaan en de Rode Poort meer moet worden betrokken bij de omringende woonfunctie. Het binnenterrein wordt nu deels gebruikt voor de stalling van auto's en deels voor de huisvesting van bedrijfsactiviteiten. Het totaal saneren van de bedrijfsactiviteiten kan in samenhang met een herontwikkeling van de noordwand van de Rode Poort tot een meerwaarde voor het gehele gebied leiden. Dit is echter pas op termijn te bereiken. Binnen een periode van nu en tien jaren komt een dergelijke ontwikkeling nog niet in beeld. In de tussentijd is consolidatie van de huidige situatie de waarborg voor de lange termijnoplossing. Dit houdt in dat de huidige situatie wordt geaccepteerd. Een toename van de aanwezige opstallen wordt niet voorgestaan. Wel is de optie aanwezig dat vrijkomende terreinen worden benut voor het realiseren van parkeerruimte voor omwonenden.

Voorstel voor voorwaarden bij appartementenbouw

Bij nieuwbouwprojecten is de bouw van appartementen geen gegeven. Een relatie met de bouwmassa en de ruimtelijke mogelijkheden op het betrokken perceel zijn mede bepalend. In het noordelijk plandeel wordt gelet op de menging van functies en de bouwmassa appartementenbouw eerder passend geacht dan in het zuidelijk deel. Juist in dit deel ligt het accent op de grondgebonden woning met kap. Incidenteel is appartementenbouw aanwezig. Een eventuele toevoeging is in het zuidelijk deel alleen aan de orde als tegemoetkoming bij particulier initiatief tot beëindiging van een winkel- of bedrijfsfunctie. In andere gevallen wordt appartementenbouw in het zuidelijk deel uitgesloten.

De bouwmassa van nieuwe appartementencomplexen moet altijd passend zijn in de maat en schaal van de Bisschopsmolenstraat, zoals eerder verwoord in de visie voor het ruimtelijk straatbeeld. De relatie met de achterliggende (evenwijdig gelegen) bebouwing vraagt om een minimale afstandsmaat van 25 meter.

In alle gevallen geldt de strikte voorwaarde dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. De norm is ten minste één parkeerplaats per wooneenheid.

Voorstel voor de inrichting van het openbaar gebied van de Bisschopsmolenstraat

In het kader van het inrichtingsplan voor het centrumplan is het openbaar gebied in het deel van de Bisschopsmolenstraat ter hoogte van de Hemavestiging aangepast. De

fietspaden zijn verwijderd ten gunste van een ruimere loopstrook en het doortrekken van de beplanting met kastanjabomen.

In het resterend deel van de Bisschopsmolenstraat ten noorden van de Rode Poort wordt op termijn een 30 km regime ingesteld. De instelling van een dergelijk regime gaat niet uit van een scheiding van verkeersdeelnemers. De auto's en fietsers maken gebruik van dezelfde ruimte. De menging van de weggebruikers draagt juist bij aan een beperking van de rijsnelheid. Op de termijn kan een herinrichting van dit deel van de Bisschopsmolenstraat worden overwogen, waarbij o.a. de loopstroken kunnen worden verbreed. Bij de herinrichting zal aansluiting worden gezocht met het centrumgebied. Mede in relatie tot diverse (bouw)ontwikkelingen in de Bisschopsmolenstraat wordt een eventuele herinrichting van het resterend deel opgepakt. In de tussenliggende periode zal als overgangsmaatregel met een aantal inrichtingselementen zoveel mogelijk bij het straatmeubilair in het nieuwe centrum worden aangesloten. In het deel van de Bisschopsmolenstraat ten zuiden van de rotonde Rode Poort-Beiaard blijft het huidige profiel met vrijliggende fietspaden gehandhaafd.

Voorstel voor de bebouwingsvoorschriften in het overig plangebied

In het overige plangebied waar het accent op de woonfunctie ligt zijn de stedelijke bebouwingsvoorschriften bepalend voor de nieuwe bouwregeling in het op te stellen bestemmingsplan voor de Bisschopsmolenstraat. Veelal is er sprake van een verruiming van de bouw mogelijkheden ten opzichte van de huidige regels.

Overzicht algemene uitgangspunten bij woningen op grond van stedelijke bebouwingsvoorschriften:

totale bouwdiepte	12 m
Goothoogte	6 m
Bouwhoogte	10 m
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	n.v.t.
totale oppervlakte aan bijgebouwen	36 m ² ⁶
gothoogte vrijstaande bijgebouwen	3 m
Bouwhoogte vrijstaande bijgebouwen	4 m
Bouwhoogte aaneengebouwd bijgebouw	hoogte eerste bouwlaag

⁶ Met de toepassing van een vrijstelling kan de totaal oppervlakte aan bijgebouwen worden verruimd tot 50 m² maar dat is alleen mogelijk als 50% van het totale (bouw)perceel onbebouwd blijft.

5 MILIEU EN DUURZAAMHEID

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

5.1 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een maatstaf, waaruit blijkt hoe groot het risico is dat een individu of een groep individuen loopt door vliegverkeer en de productie, het gebruik, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. In het overheidsbeleid voor externe veiligheid staat de omgeving van een bedrijf of van een transport van gevaarlijke stoffen centraal. In de Bisschopsmolenstraat en omgeving spelen externe veiligheidsrisico's geen rol: de afstand tot het spoor (waarover gevaarlijke stoffen kunnen worden vervoerd) is groot, en in de wijk vindt geen opslag van gevaarlijke stoffen plaats.

5.2 Geluidhinder

Het beleid ten aanzien van geluid is momenteel vastgelegd in de Wet Geluidhinder (Wgh). In het plangebied is één bron van geluidhinder aanwezig: wegverkeerslawaai.

Wegverkeerslawaai

Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzonderingen op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt en de wegen waarvan vaststaat dat de 50 dB(A) –contour op maximaal 10 meter uit de weg ligt. Alle wegen in het plangebied hebben een maximale snelheid van 30 km/uur. Uitzondering hierop zijn het zuidelijk deel van de Bisschopsmolenstraat, de Beiaard en de Rode Poort, met een maximale snelheid van 50 km/uur. De daarbij behorende geluidzones vallen in het plangebied. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, dan moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Om deze reden is een akoestisch onderzoek verricht in relatie tot mogelijke herontwikkeling en/of vervangende nieuwbouw langs deze wegen.

In opdracht van de gemeente is een akoestisch onderzoek verricht. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de woningen langs het zuidelijk deel van de Bisschopsmolenstraat en langs de Rode Poort de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Voor zover het bestaande situatie betreft heeft dit geen gevolgen. Indien via een wijzigingsbevoegdheid extra bebouwingsmogelijkheden worden gecreëerd dient vooraf ontheffing te worden aangevraagd. Op 7 augustus 2007 is tot ontheffing besloten.

5.3 Luchtkwaliteit

In Europees verband zijn normen opgesteld voor (de mate van) luchtverontreiniging. Op basis van deze Europese regelgeving is op 5 augustus 2005 het nieuwe Besluit Luchtkwaliteit in werking getreden (Dit besluit vervangt het Besluit Luchtkwaliteit van 2001). Het besluit heeft betrekking op zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes en lood.

In het Besluit Luchtkwaliteit 2005 is ter bescherming van de gevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningen, scholen, ziekenhuizen etc.) een normstelling voor de buitenluchtkwaliteit opgenomen; aan deze in het besluit vastgelegde grenswaarden dient bij ruimtelijke plannen en verkeersplannen expliciet te worden getoetst; ontwikkelingen mogen slechts doorgang vinden als de concentratie niet verder verslechtert of verbetert. In de Regeling Saldering luchtkwaliteit 2005 wordt ook een beperkte plaatselijke toename van de concentratie acceptabel geacht, als de situatie door extra maatregelen of door elders optredende gunstige effecten per saldo verbetert.

Op 17 maart jl. heeft de Staatssecretaris van VROM het wetsvoorstel Luchtkwaliteit ingediend. Door de aanpak van de wet zal de luchtkwaliteit in heel Nederland verder verbeteren, en er zo voor zorgen dat er steeds minder mensen bloot staan aan schadelijke luchtverontreiniging. Kern van de wet is de zogeheten programma-aanpak: het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk neemt een reeks aan maatregelen om de luchtkwaliteit in Nederland te verbeteren.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening blijft een afweging van de invloed van de beoogde ontwikkeling op de luchtkwaliteit, in het belang van de gezondheid van bewoners, noodzakelijk. Om deze reden zal, bij de eventuele realisatie van een trekker (zoals een supermarkt d.m.v. de wijzigingsbevoegdheid in het artikel "Gemengde doeleinden") ook aan luchtkwaliteit aandacht moeten worden besteed.

5.4 Bodemverontreiniging

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

5.5 Flora en Fauna

Vogelrichtlijn

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

worden. Het gehele plangebied Bisschopsmolenstraat is niet aangewezen als, of in de onmiddellijke nabijheid van een dergelijk vogelrichtlijngebied gelegen.

Habitatrichtlijn/Flora- en Faunawet

In mei 1992 is de Habitatrichtlijn van kracht geworden. Deze richtlijn behelst de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna. De richtlijn is mede bedoeld voor het realiseren van een Europees ecologisch netwerk dat gericht is op de instandhouding van een groot aantal bedreigde habitats en soorten op Europees niveau. Het is van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Bisschopsmolenstraat betreft een actualisering van een bestemmingsplan van een bestaand stedelijk gebied. In dit plangebied worden geen grootschalige stedenbouwkundige herstructureringen voorgestaan. Ten behoeve van het onderzoek of en welke dier- en plantensoorten er in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is, is gebruik gemaakt van het digitale Natuurloket. Dit loket verwijst naar bestaande gegevens over de aanwezigheid van soorten planten en dieren in Nederland. Het gaat hierbij om soorten die bescherming genieten vanuit wet- en regelgeving, om te beginnen Vogel- en Habitatrichtlijn en Natuurbeschermingswet. Ook wordt informatie gegeven over soorten van Rode lijsten. Het loket is momenteel nog in ontwikkeling en niet alle informatie is compleet. In de systematiek van het Natuurloket is Nederland ingedeeld in kilometerhokken. Per kilometerhok wordt aangegeven welke soorten planten en dieren in het desbetreffende hok zijn gesignaleerd. Het plangebied beslaat daarbij globaal kilometerhokken X:103 Y:397 en X:102 Y:397. Het plangebied is nauwelijks onderzocht. Er wordt melding gemaakt van enkele soorten vaatplanten, paddestoelen, twee soorten broedvogels en één vlindersoort die beschermd zijn en voorkomen op de Rode Lijsten.

Bisschopsmolenstraat 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. Bij herontwikkelingen van verouderde mogelijk leegstaande complexen kunnen evenwel beschermde dieren intrek in de bebouwing hebben genomen.

5.6 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.

Voor de gemeente Etten-Leur is een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor het landelijke en stedelijke gebied van Etten-Leur (Bureau Raap, 2000). De bevindingen zijn verwerkt in een rapport en een Beleidsadvieskaart voor het landelijke en het stedelijke gebied. Op basis van geïnterpreteerde 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 dit verwachtingsmodel zijn zones met een hoge, middelmatige of lage archeologische verwachting bepaald.

Op basis van het verwachtingsmodel is een beleidsadvieskaart samengesteld. Op deze kaart is te zien dat het plangebied in dit bestemmingsplan voor een groot deel is gelegen in een gebied dat is aangegeven als historische bewoningslocatie. Deze historische locatie betreft het noordelijk deel van de Bisschopsmolenstraat. Dit gebied is op de beleidsadvieskaart dan ook aangeduid als zeer belangrijke archeologische zone. Het advies voor deze zone is behoud in huidige staat. Om deze reden is bij nieuwe ontwikkelingen archeologisch onderzoek vereist.

De westrand van het plangebied, ten westen van de Bisschopsmolenstraat, is aangegeven als een enkeerdgrond, met een belangrijke archeologische waarde. Bij de uitvoering van eventuele werkzaamheden dient hier archeologisch toezicht worden gehouden, bij ingrepen in de bodem die dieper dan 50 cm, het esdek, zijn. Een en ander dient via het bestemmingsplan te worden gegarandeerd.

5.7 Waterhuishoudkundige aspecten

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

In het kader van duurzaam stedelijk waterbeheer wordt onder meer gestreefd naar:

- Een minimumkwaliteit van het oppervlaktewater. Hiervoor dient de vuiluitworp vanuit rioolstelsels te worden gereduceerd, bijvoorbeeld door meer water te bergen in het rioolstelsel of door relatief schoon water af te koppelen van de riolering. Minder vervuiling van water kan mede worden bereikt door het voorkomen dat regenwater verontreinigd raakt (bijvoorbeeld door geen bouwmaterialen toe te passen die het water verontreinigen);
- Het voorkomen van wateroverlast. De meest duurzame oplossing om wateroverlast tegen te gaan is creëren van meer berging 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, conform het gemeentelijk Rioleringsplan (vastgesteld in 1998), een gemengd rioleringsstelsel aanwezig. Bij de herontwikkelingsplannen wordt ingezet op het aanbrengen van een verbeterd gescheiden stelsel rekeninghoudend met mogelijk toekomstig wijziging in hoofdrioleringsstelsel. Er zal een watertoets worden opgesteld bij eventuele nieuwe ontwikkelingen (zie ook resultaten vooroverleg).

5.8. Molenbeschermingszone

De zuidelijke grens van het plangebied ligt op een afstand van ruim 255 meter van de Bisschopsmolen. Een deel van het plangebied ligt in het aandachtsgebied van de molen (tot 300 meter). De askophoogte van de Bisschopsmolen bevindt zich op ongeveer 22 meter boven maaiveld. Uitgaande van de berekening volgens richtlijnen van de Vereniging De Hollandsche Molen bedraagt de obstakelhoogte op 250 meter maximaal 16 meter.

De bouwhoogte voor de gronden gelegen in het deel van het plangebied dat samenvalt met de molenbeschermingszone is vastgesteld op 10 meter. Het functioneren van de molen wordt niet gehinderd door bebouwing met deze hoogte.

6 BESCHRIJVING VAN HET PLAN

6.1 PLANVORM

Het ontwikkelingsperspectief voor de Bisschopsmolenstraat kent een sterke ruimtelijke dynamiek. Functiewisseling en herstructurering maken onderdeel uit van dit proces. De regeling in het bestemmingsplan moet deze dynamiek mogelijk maken. In alle gevallen is het gewenst deze dynamiek te regelen via een rechtstreekse bouwtitel in het bestemmingsplan. Voor bepaalde ontwikkelingen is een nadere afweging aan de hand van de concrete situatie gewenst. Het ligt voor de hand om in die situatie te kiezen voor een vrijstellingsregeling of een wijzigingsbevoegdheid. De beschrijving van toetsbare voorwaarden geeft inzicht in welke situatie vrijstelling of wijziging tot de mogelijkheden hoort. Voor de aangrenzende woonstraten draagt het bestemmingsplan het karakter van een beheersplan.

De gemeentelijke notitie stedelijke bebouwingsvoorschriften heeft zijn vertaling gekregen in de voorschriften. Het accent ligt vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaand gebruik van gronden en opstallen. Functies zoals wegen, speelplaatsen en openbaar groen zijn positief bestemd. Alle bestaande functies worden gerespecteerd. Een en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een groot aantal bestemmingen, een gedetailleerd kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwbepalingen. Uitgangspunt is dat de plankaart zo veel mogelijk informatie biedt omtrent de toelaatbare gebruiksvorm en de bouwmogelijkheden op een perceel. Voordeel hiervan is een snel inzicht in de gebruiks- en bouwmogelijkheden waardoor het mogelijk is gebruikers van het bestemmingsplan goed te informeren.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart met voorschriften. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De plankaart van Bisschopsmolenstraat bestaat uit 1 kaartblad. De voorschriften zijn opgebouwd uit algemene bepalingen (paragraaf I), bestemmingsbepalingen (paragraaf II) en overige bepalingen (paragraaf III).

Daar waar een zogenaamde belangenprocedure is voorgeschreven, is er aansluiting gezocht bij afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Zoals eerder omschreven in deze toelichting kent een aantal panden langs de Bisschopsmolenstraat monumentale waarde of zijn karakteristiek. Ter bescherming van deze panden wordt een bij sommige bestemmingen aan de voorschriften toegevoegd een aanlegvergunningstelsel voor sloop. Het verlenen van de vergunning is slechts mogelijk als de kenmerkende karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is, in redelijkheid niet te handhaven is of de economische levensduur ten gevolge van de bouwtechnische kwaliteit verstreken is. Het vergunningstelsel geldt alleen voor op de plankaart aangeduide panden; voor alle overige panden gelden geen restricties. De toetsingskaders voor de uiterlijke vormgeving zijn opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota.

6.2 Toelichting op de bestemmingen

I ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Begripsbepalingen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de voorschriften 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 voorschriften gehanteerde maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Beoordeling van gronden in verband met verstrekken bouwvergunning (artikel 3)

Om misbruik van de bouwvoorschriften 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.

II BESTEMMINGSBEPALINGEN

Woondoeleinden (artikel 4)

De bestemming Woondoeleinden is gebaseerd op de Notitie Stedelijke bebouwingsvoorschriften vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2000. Deze notitie geeft de bouwmogelijkheden bij de verschillende woningtypen welke zijn doorvertaald in de voorschriften.

Het groot deel van de gronden is bestemd tot "Woondoeleinden". De volgende woontypen worden onderscheiden: grondgebonden (Wg, twee of meer aaneengebouwd en vrijstaand toegestaan), vrijstaand (Wv), vrijstaande of twee aaneengebouwde woningen (Wt) en gestapelde woningen (Ws).

Gekozen is voor een op de plankaart ingetekende bouwvlakregeling. Op de plankaart zijn de goot- en totale hoogte van gebouwen opgenomen. In de voorschriften is onder meer de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens vastgelegd. De maximale oppervlakte van de woning volgt uit het op de plankaart ingetekende bebouwingsvlak. De maximale breedte wordt bepaald door de minimale afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens, de maximale diepte van de woning is in het bouwvlak op de plankaart aangegeven. In principe is deze 12 meter, tenzij op de plankaart een andere maat is aangegeven. De bouwbepalingen bieden de ruimte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen waarbij een verschil is tussen de bouwmogelijkheden voor de gronden met de nadere aanwijzing 'voortuin' (vt), het bebouwingsvlak en de gronden met de nadere aanwijzing 'achtertuin' (at).

Vrijstellingsbevoegdheden

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

Gebruiksbepalings

Voor de bestemming woondoeleinden 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.

Gemengde doeleinden (artikel 5)

Het noordelijk deel van de Bisschopsmolenstraat (ten noorden van de Rode Poort) is ondergebracht in de bestemming Gemengde doeleinden. Deze algemene bestemming maakt uitwisseling van diverse functies op de begane grond mogelijk. De tweede en hogere bouwlagen zijn bestemd voor het gebruik als woning. Ook is het mogelijk de verdieping te benutten voor kantoor, magazijn of kantine ten dienste van functie op begane grondlaag. Via vrijstelling voor het gebruik is afwijking hiervan mogelijk.

In de doeleindenomschrijving wordt wel een bovengrens gesteld ten aanzien van de bedrijfsvloeroppervlak per functie-eenheid. Via de gebruiksbepalings wordt voor zover uit ruimtelijk oogpunt gewenst beperkingen gesteld t.a.v. het gebruik van de panden voor horeca en zakelijke dienstverlening. Via vrijstelling kan de beperking voor horeca tot een maximum van zes lichte horecabedrijven worden opgeheven.

Ook hier is gekozen voor een op de plankaart ingetekende bouwvlakregeling. Op de plankaart zijn de goot- en totale hoogte van gebouwen opgenomen. Voor andere bouwwerken zijn maximale hoogtebepalingen weergegeven.

Een wijzigingsbevoegdheid is in de bestemming opgenomen om de bouw van gestapelde woningen op de tweede en hogere bouwlagen te realiseren. De herontwikkeling van de hoek Bisschopsmolenstraat-Voorvang is geregeld via een wijzigingsbevoegdheid. Van beide regelingen kan alleen gebruik worden gemaakt als wordt voldaan aan de in de voorschriften opgenomen voorwaarden.

Detailhandel en persoonlijke dienstverlening (artikel 6)

De bestaande winkelvevestigingen in het zuidelijk deel van de Bisschopsmolenstraat zijn apart bestemd. De gebruiks- en bouwregeling is afgestemd op de huidige situatie. Via een wijzigingsbevoegdheid is omzetting naar de woonfunctie mogelijk. De omzetting zal er op termijn toe leiden dat het gebruik in overeenstemming met het karakter van het zuidelijk deel van de Bisschopsmolenstraat als woonstraat.

Bij detailhandel is expliciet de detailhandel in volumineuze goederen uitgesloten omdat dit niet strookt met het karakter van de woonwijk. Onder detailhandel worden ook afhaalpunten voor bereide etenswaren gerekend, zoals cafetaria's, afhaalchinees en pizabezorging. Pas als er sprake is van consumptie ter plaatse, zoals in cafés of in restaurants, wordt de bestemming horeca gegeven.

Ook hier is gekozen voor een op de plankaart ingetekende bouwvlakregeling. Op de plankaart zijn de goot- en totale hoogte van gebouwen opgenomen. De bouwbepalings bieden de ruimte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen op de gronden met de nadere aanwijzing 'achtertuin' (at).

Zakelijke dienstverlening/ambachtelijke en verzorgende bedrijven (artikel 7)

Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met een ambachtelijke en verzorgende functie aan de Bisschopsmolenstraat zijn apart bestemd. De gebruiks- en bouwregeling is afgestemd op de huidige situatie. Via een wijzigingsbevoegdheid is omzetting naar de woonfunctie mogelijk.

Wederom is gekozen voor een op de plankaart ingetekende bouwvlakregeling. Op de plankaart zijn de goot- en totale hoogte van gebouwen opgenomen. De bouwbepalingen bieden de ruimte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen op de gronden met de nadere aanwijzing 'achtertuin' (at).

Bedrijfsdoeleinden (artikel 8)

In het algemeen worden bedrijfsmatige activiteiten in de milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Ook hier is gekozen voor een op de plankaart ingetekende bouwvlakregeling. Op de plankaart zijn de goot- en totale hoogte van gebouwen opgenomen. Detailhandel is niet toegestaan binnen deze bestemming.

In dit artikel is verder een wijzigingsbevoegdheid opgenomen; op één locatie kan de bedrijfsbestemming worden omgezet in autoboxen en verkeers- en verblijfsdoeleinden (waarbij de voorschriften van respectievelijk artikel 9 en artikel 10 van toepassing zijn).

Autoboxen (artikel 9)

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

Verkeers- en verblijfsdoeleinden (artikel 10)

De wegen en verblijfsgebieden in het plangebied hebben de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden". Binnen deze bestemming zijn niet voor bewoning bestemde gebouwen (bijvoorbeeld transformatorhuisjes) en andere bouwwerken (bijvoorbeeld speeltoestellen, afvalcontainers) toegestaan. De bouwbepalingen zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 30 m² bedragen.

Specifieke bouwbepalingen voor straatmeubilair worden in de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" niet gegeven. Dergelijke bouwwerken, zoals verkeersborden, wegbewijzingsborden, verkeerslichten, verkeerssignaleringsystemen enabri's worden aangemerkt als vergunningvrije bouwwerken. Voor de overige andere bouwwerken geldt een maximale hoogte van 2 meter. In het artikel is de mogelijkheid opgenomen om aan de situering van de bouwwerken nadere eisen te stellen.

Archeologisch waardevol gebied (artikel 11)

Voor de gronden met een hoge verwachting ten aanzien van archeologische waarden is een dubbelbestemming opgenomen. Volgens de voorschriften gelden een onderzoeksverplichting bij bouwwerkzaamheden.

III OVERIGE BEPALINGEN

Vrijstellingen (artikel 12)

In dit artikel is een aantal algemene vrijstellingen opgenomen. Deze vrijstellingen betreffen het bouwen van 'nutsgebouwtjes', het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde hoogte.

Gebruiksbepalingen (artikel 13)

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming. Het gebruik van gronden, gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf, (straat)prostitutie, een seksautomatenhal en een seksbioscoop/-theater is expliciet uitgesloten. Lid 2 bevat de zogenaamde 'toverformule', door middel waarvan vrijstelling van het gebruiksverbod wordt verleend voor die gevallen waarin een strikte toepassing van het verbod zal leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Overgangsbepalingen (artikel 14)

Lid 1 betreft de overgangsbepalingen met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit plan rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

In lid 2 zijn de overgangsbepalingen ten aanzien van het bouwen opgenomen. Bouwwerken die, op het moment dat het ontwerp-bestemmingsplan ter visie wordt gelegd, 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.

Strafbaarheid van overtredingen (artikel 15)

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

Slotbepaling (artikel 16)

De voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam "Bisschopsmolenstraat".

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan regelt met name de bestaande situatie en is grotendeels conserverend van aard. Daarnaast wordt echter ook voorzien in enkele nieuwe ontwikkelingen, het betreft hier particuliere initiatieven. Hiervan worden/zijn sommige ontwikkelingen reeds afzonderlijk geregeld in een zelfstandige projectprocedure ex artikel 19 lid 1 WRO of via een artikel 11 WRO-procedure. Inzicht verschaffen in de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan conform artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is hier derhalve niet aan de orde. Indien toepassing wordt gegeven aan een artikel 11 WRO-procedure moet wel de economische haalbaarheid worden aangetoond. In dat kader is een beoordeling van planschade op de uitvoerbaarheid van belang. De toepassing van de procedure wordt gekoppeld aan een overeenkomst waarbij verhaal van eventuele claims op de ontwikkelende partij worden verhaald.

8 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

8.1 Maatschappelijke toetsing

De gemeente betreft de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied (inspraak). Zoals in de inleiding is aangegeven is vooruitlopend op het opstellen van een bestemmingsplan een nota van uitgangspunten in de inspraak gebracht. Van de inspraak is een afzonderlijk eindverslag gemaakt. In de periode van 9 oktober tot 19 november 2006 is inspraak verleend op het voorontwerp bestemmingsplan "Bisschopsmolenstraat". Er zijn zeventien reacties ontvangen. Het oordeel op deze reacties zijn opgenomen in een eindverslag. Dit eindverslag is als bijlage aan dit ontwerp toegevoegd. Naar aanleiding van de inspraak zijn de volgende aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan aangebracht.

- In de toelichting bij het bestemmingsplan is de herstelwerkplaats op het perceel Bisschopsmolenstraat 171a alsnog vermeld. De bestemming voor het perceel Bisschopsmolenstraat 136-138 is gewijzigd in de "detailhandel en persoonlijke dienstverlening".
- De bestemmingen op de plankaart zijn in overeenstemming gebracht met de eigendomsverhoudingen bij het perceel Bijvang 12 en de percelen achter Bisschopsmolenstraat 96.
- Op de plankaart is de bebouwingslijn op de hoek Bisschopsmolenstraat – Voorvang beperkt gecorrigeerd (0.75 m) en is de grens tussen het te bebouwen erf en het onbebouwde erf ca. 5 meter in oostelijke richting verlegd.
- De vrijstelling in artikel 5 lid 4.1. sub c. (vrijstelling goothoogte voor bouwaccent) is aangepast met dien verstande dat bij hoekoplossingen de vrijstelling slechts voor een travémaat (10 meter) geldt; voor bouwaccenten binnen de lintbebouwing geldt de vrijstelling voor drie aaneengesloten travématen.
- De wijzigingsbevoegdheid in artikel 5 lid 7.1. (herontwikkeling hoek Bisschopsmolenstraat – Voorvang) is aangepast inhoudende een aanpassing van de bouwhoogte-regeling (afwijking voor topgevels tot maximaal 13 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter aan oostzijde) en een regeling van een bebouwingswand aan de Voorvang.
- De redactie van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 5.1. lid 7.2. is aangepast zodat bij de uitleg van deze bepaling er geen misverstanden over de herontwikkeling van de locatie Bisschopsmolenstraat – Voorvang kan ontstaan met betrekking tot de omvang van het winkelareaal en het aantal parkeerplaatsen.
- Aan de bestemming voor de openbare ruimte is een regeling toegevoegd ter bescherming van de bestaande kastanjabomen.

8.2. Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 10 van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met diverse overheidsinstanties. Met het oog hierop is het voorontwerp bestemmingsplan onder andere naar de volgende instanties gestuurd, Provinciale Planologische Commissie (PPC) en Waterschap "Brabantse Delta".

Op 20 maart 2007 is ontvangen het advies van de Provinciale Planologische Commissie van 28 februari 2007. De commissie sluit zich aan bij het advies van de directie ROH van 20 januari 2007. In dit advies wordt op diverse onderdelen van het plan ingegaan. Per onderdeel wordt een reactie gegeven.

Economische uitvoerbaarheid

In de toelichting is een passage opgenomen ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid waaronder het verhaal van eventuele planschadeclaims.

Provinciaal beleidskader

In de toelichting wordt het uitwerkingsplan voor de stedelijke regio Breda – Tilburg vermeld.

Milieuaspecten

Zoals in het advies is vermeld, komen de milieuaspecten in beeld zodra een wijziging van de bestemming ex artikel 11 WRO plaatsvindt. In de voorschriften is het onderzoek verplicht voorgeschreven. Dat geldt ook voor archeologisch onderzoek. In de toelichting is nader ingegaan op relatie met de molenbiotoop van de Bisschopsmolen.

DURP-standaarden 2006

Het bestemmingsplan zal voldoen aan de richtlijnen voor digitale bestemmingsplannen.

Waterschap Brabantse Delta heeft bij brief van 1 december 2006 mede gedeeld geen inhoudelijke opmerkingen te hebben.

9 OVERZICHT WIJZIGINGEN

9.1. Wijzigingen t.o.v. voorontwerp bestemmingsplan d.d. 14 augustus 2006

Behoudens de aanpassingen in de toelichting, de voorschriften en op de plankaart naar aanleiding van de inspraak en het vooroverleg zijn er ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan d.d. 14 augustus 2006 de volgende aanpassingen in het ontwerp aangebracht.

Toelichting

- Op bladzijde 13 van de toelichting is na de eerste alinea toegevoegd een passage met bevindingen uit het Structuurvisie Detailhandel en Horeca van het bureau Droogh Trommelen en Partners.

Voorschriften

- Bestemming Gemengde doeleinden: de regeling voor de bouwhoogte van aanbouwen wordt aangevuld met een voorschrift voor bestaande afwijkende situaties.
- Bestemming Gemengde doeleinden: de regeling voor onbebouwd erf wordt aangevuld met een voorschrift voor bestaande afwijkende situaties.
- Bestemming Gemengde doeleinden: aan de gebruiksbepaling wordt een vrijstelling toegevoegd voor gebruik van de verdieping anders wonen of kantine, magazijn en kantoor voor de functie op de eerste grondlaag.
- Bestemming Gemengde doeleinden: de vrijstelling gestapelde woningen wordt omgezet in wijzigingsbevoegdheid (het toepassen van een indirecte bouwtitel vergroot de betrokkenheid van derden bij de planontwikkeling en afweging per locatie).
- Bestemming Gemengde doeleinden: aan de voorschriften voor de wijzigingsbevoegdheid I zijn enkele voorschriften toegevoegd.
- Bestemming Detailhandel: wijzigingsbevoegdheid wordt geregeld ook voor grondgebonden woningen en alleen als hoofdbouwmassa grenst aan openbare weg.
- Bestemming Zakelijke dienstverlening/ambachtelijk verzorgend bedrijf: wijzigingsbevoegdheid wordt ook geregeld ook voor grondgebonden woningen en alleen als hoofdbouwmassa grenst aan openbare weg.
- Op de plankaart is de bouwhoogte van het pand op het perceel Bisschopsmolenstraat 171a in overeenstemming gebracht met daadwerkelijke hoogte (3 meter).
- Op de plankaart is op het bestemmingsplan Bisschopsmolenstraat 171a de bestemming "at"(achtertuin) vervangen in "z"(onbebouwd erf).

9.2. Wijzigingen bij vaststelling

Bij de vaststelling van het plan zijn de volgende aanpassingen aangebracht op voorstel van het college van burgemeester en wethouders:

Aanpassing 1

Het schrappen van de aanduiding "bouwaccent" op de noordhoek Bisschopsmolenstraat – Bijvang.

Motief voor aanpassing

Deze aanpassing vloeit voort uit de behandeling van een zienswijze. Het schrappen van de aanduiding wordt ingegeven om redenen van privacy. Het gewenste bouwaccent hoeft niet direct via de bouwmassa worden gerealiseerd. Een accent kan ook via de architectuur van het gebouw worden bereikt.

Aanpassing 2

Het verplaatsen van de aanduiding "bouwaccent" van het perceel Bisschopsmolenstraat 98/100 naar het perceel Bisschopsmolenstraat 102.

Motief voor aanpassing

Abusievelijk is de aanduiding op het verkeerde perceel geplaatst. Het accent hoort thuis op het perceel Bisschopsmolenstraat 102. Op dit perceel is al een bouwaccent gerealiseerd. Het gaat om een ambtshalve aanpassing.

Aanpassing 3

Het schrappen van de aanduiding voorgevelrooilijn uit de legenda.

Motief voor aanpassing

In een van de zienswijzen wordt terecht gewezen op de onduidelijkheid in de belijning op de plankaart. De belijning voor de begrenzing van de bestemming komt overeen met de belijning voor de voorgevelrooilijn. De laatstgenoemde aanduiding voor de belijning wordt geschrapt. Dit heeft gevolgen voor de voorschriften waarin wordt verwezen naar de voorgevelrooilijn.

Aanpassing 4

Het aangegeven op de plankaart van de gronden met een hoge archeologische waarde overeenkomstig bijgevoegde gewijzigde plankaart.

Motief voor aanpassing

Het gaat om een ambtshalve aanpassing, verband houdend met de wetgeving op het gebied van de archeologie. Op de plankaart wordt voor een deel van de gronden ten westen van de Bisschopsmolenstraat een dubbelbestemming aangegeven. Zie ook aanpassing van de voorschriften.

Aanpassing 5

Artikel 4 lid 1.

Het voorschrift "Ter plaatse van de aanduiding "karakteristieke bebouwing" zijn de gronden tevens bestemd voor behoud en/of herstel van cultuurhistorische, architectonische en stedenbouwkundige waarden van de karakteristieke bebouwing" wordt vervangen door "Ter plaatse van de aanduiding "*monument*" zijn de gronden tevens bestemd voor behoud en/of herstel van cultuurhistorische, architectonische en stedenbouwkundige waarden van het *monument*".

Motief voor aanpassing

Op de plankaart zijn de panden Bisschopsmolenstraat 156 en 160 aangeduid als monument. In de voorschriften wordt een andere term gehanteerd. Het voorschrift wordt in overeenstemming gebracht met de aanduiding op de plankaart. Het betreft een ambtshalve aanpassing.

Aanpassing 6

Artikel 5 lid 3.1. sub d.

Het voorschrift "De goothoogte en totale hoogte de hoofdgebouwen bedragen maximaal de op de plankaart aangegeven maat" wordt aangevuld met *"met dien verstande dat voor hoofdgebouwen op de plankaart aangeduid als karakteristieke bebouwing de goothoogte en totale hoogte maximaal bedragen de goothoogte en totale hoogte die op het tijdstip van de ter visielegging van het bestemmingsplan aanwezig waren"*.

Motief voor aanpassing

De (bouw) hoogteregeling voor karakteristieke panden wordt aangepast aan de bestaande situatie, geheel passend het streven tot behoud van deze panden. De aanpassing is een tegemoetkoming aan twee zienswijzen.

Aanpassing 7

Artikel 5 lid 3.1 sub e.

Het voorschrift "Voor zover op de plankaart is aangegeven, wordt de voorgevel van de hoofdgebouwen geplaatst in de op de plankaart aangegeven aanduiding verplichte voorgevelrooilijn" wordt geschrapt

Motief voor aanpassing

Dit voorschrift is van geen waarde; nergens op de plankaart komt deze aanduiding voor. Het gaat hier om een ambtshalve aanpassing.

Aanpassing 8

Artikel 5 lid 6 1 sub b

Het voorschrift "het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden indien hierdoor binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" meer dan drie horecagelegenheden ontstaan," wordt gewijzigd in " het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden indien hierdoor binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" meer dan *vier* horecagelegenheden ontstaan".

Motief voor aanpassing

Het in het voorschrift genoemde aantal horecagelegenheden wordt in overeenstemming gebracht met het feitelijke aantal. Het is een ambtshalve aanpassing naar aanleiding van een van de ontvangen zienswijzen.

Aanpassing 9

Artikel 6 lid 6.1 sub d

Het voorschrift "het gebruik van de tweede en hogere bouwlagen als woning of voor magazijn, kantoor of kantine ten dienste van de op de eerste bouwlaag aanwezige functie" wordt gewijzigd "in het gebruik van de tweede en hogere bouwlagen *anders dan* als woning of voor magazijn, kantoor of kantine ten dienste van de op de eerste bouwlaag aanwezige functie".

Motief voor aanpassing

Het voorschrift wordt in overeenstemming gebracht met het bepaalde in lid 1 van genoemd artikel.

Aanpassing 10

Toevoegen van een nieuw artikel 5 lid 6.2 dat luidt:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 6.1 sub b. voor het gebruik van gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden met dien verstande dat:

- a. alleen horecabedrijven horend tot categorie 1 in de Staat van Horeca-activiteiten (bijlage 2) zijn toegestaan;*
- b. het bepaalde in lid 1 voor het maximale bedrijfsvloeroppervlak per vestiging in acht wordt genomen;*
- c. het aantal horecavestigingen binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" niet meer dan zes mag bedragen.*

De leden 6.2 en 6.3 worden vernummerd in 6.3 en 6.4

Motief voor aanpassing

De aanpassing is een tegemoetkoming aan een van de ontvangen zienswijzen.

Aanpassing 11

Toevoegen van een nieuw artikel 5 lid 7.1 lid sub c. dat luidt:

de afstand tussen het bebouwingsvlak voor het hoofdgebouw en het evenwijdig gelegen bebouwingsvlak voor het hoofdgebouw binnen de bestemming "Woondoeleinden" bedraagt minimaal 25 meter;

De overige voorschriften horend tot lid 7.1 moet worden hernummerd.

Het voorschrift "de bouwdiepte van het hoofdgebouw mag worden overschreden tot maximaal 20 meter ten behoeve van gaanderijen en dakterrassen, mits de afstand tot de achterperceelsgrens 7.5 meter bedraagt" wordt gewijzigd in "de bouwdiepte van het hoofdgebouw mag worden overschreden tot maximaal 20 meter ten behoeve van gaanderijen en dakterrassen, mits het bepaalde in sub c in acht wordt genomen".

Motief voor aanpassing

De zienswijzen die betrekking hebben op de afstand tussen de bebouwing en eventuele gestapelde (appartementen)bouw hebben geleid tot aanpassing van dit voorschrift.

Aanpassing 12

Artikel 5 lid 7.2. sub a. en b.

Het voorschrift "de vergroting van het bebouwingsvlak mag niet plaatsvinden voor de op de kaart aangegeven voorgevelrooilijn" wordt gewijzigd in "de vergroting van het bebouwingsvlak mag niet plaatsvinden voor de op de kaart aangegeven *grens met de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden"*

Het voorschrift "de bouwdiepte van het bebouwingsvlak gemeten vanaf de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn aan de westzijde mag niet meer bedragen dan 45 meter" wordt gewijzigd in "de bouwdiepte van het bebouwingsvlak gemeten vanaf de op de plankaart aangegeven *grens met de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden"* aan de westzijde mag niet meer bedragen dan 45 meter"

Motief voor aanpassing

De aanpassing is een gevolg van beoordeling van een van de zienswijzen waarin wordt gewezen op de onduidelijkheid van de aanduiding voorgevelrooilijn. Deze aanduiding wordt uit de legenda van de plankaart geschrapt. Dat betekent dat de voorschriften dienovereenkomstig moeten worden aangepast.

Aanpassing 13

Artikel 6 lid 1 en artikel 7 lid 1

"Bedrijfswoningen" wordt vervangen door "woningen".

De bepaling "Per bouwperceel is een bedrijfswoning toegestaan" wordt geschrapt.

Motief voor aanpassing

Het betreft een ambtshalve aanpassing waarbij de voorschriften in overeenstemming worden gebracht met de feitelijke situatie.

Aanpassing 14

Artikel 6 lid 5.1. tweede punt en artikel 7 lid 5.1 tweede punt

Het voorschrift "het hoofdgebouw is gelegen in de voorgevelrooilijn" wordt gewijzigd in "het hoofdgebouw is gelegen in de grens met de bestemming *"Verkeers- en verblijfsdoeleinden"*

Motief voor aanpassing

De aanpassing houdt verband met het schrappen van de aanduiding voorgevelrooilijn op de plankaart. Dat betekent dat de voorschriften dienovereenkomstig moeten worden aangepast.

Aanpassing 15

Artikel 6 lid 5.1. derde punt en artikel 7 lid 5.1. derde punt

De aanhef van het voorschrift "het hoofdgebouw mag worden omgevormd tot grondgebonden woningen of gestapelde woningen""wordt gewijzigd in "het hoofdgebouw mag worden omgevormd tot gestapelde woningen"

Motief voor aanpassing

Deze aanpassing houdt verband met de ambtshalve aanpassing zoals omschreven in aanpassing 13

Aanpassing 16

Artikel 6 lid 5.1. derde en artikel 7 lid 5.1. derde punt

Toevoegen volgende bepaling:

de afstand tussen het bebouwingsvlak voor het hoofdgebouw en het evenwijdig gelegen bebouwingsvlak voor het hoofdgebouw binnen de bestemming *"Woondoeleinden"* bedraagt minimaal 25 meter;

Wijzigen bepaling "bij gestapelde woningen het hoofdgebouw mag worden overschreden tot een maximale bouwdiepte van 20 meter ten behoeve van gaanderijen en dakterrassen, mits de afstand tot de achterperceelsgrens minimaal 7,5 meter bedraagt" in "bij gestapelde woningen het hoofdgebouw mag worden overschreden tot een maximale bouwdiepte van 20 meter ten behoeve van gaanderijen en dakterrassen, *mits het bepaalde voor de afstanden tussen bebouwingsvlakken in acht worden genomen*";

Motief voor aanpassing

De zienswijzen die betrekking hebben op de afstand tussen de bebouwing en eventuele gestapelde (appartementen)bouw hebben geleid tot aanpassing van deze voorschriften.

Aanpassing 17

Na artikel 10 wordt een nieuw voorschrift toegevoegd dat luidt:

Artikel 11 Archeologisch waardevol gebied

1. *Doeleindenomschrijving*

De op de plankaart als zodanig bestemde gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

2. *Bouwbepalingen*

Binnen gebieden met deze bestemming is het niet toegestaan te bouwen met uitzondering van:

- a. gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd;*
- b. het oprichten of uitbreiden van gebouwen met een oppervlakte van maximaal 100 m²*

3. *Vrijstellingen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 indien op basis van een ingesteld archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat ter plaatse waar gebouwd gaat worden geen waarden als in deze (dubbel)bestemming aangegeven aanwezig zijn.

Motief voor aanpassing

Deze aanpassing houdt verband met de ambtshalve aanpassing waarbij op de plankaart gronden met archeologische waarden worden voorzien van een dubbelbestemming (zie ook aanpassing 4).

Aanpassing 18

Het invoegen van een nieuw artikel 11 leidt tot de volgende aanpassingen:

1. een vernummering van de artikelen 11 t/m 15 naar de artikelen 12 t/m 16
2. een vernummering van alle overige voorschriften waarin naar een van deze artikelen wordt verwezen,

Motief voor aanpassing

Deze aanpassingen zijn een direct gevolg van het invoegen van een nieuw artikel.

Aanpassing 19

Het schrappen van de vermelding "archeologie" uit de artikelen 5 lid 7.1 sub f., 5 lid 7.2 sub j., 6 lid 5.1. laatste punt en 7 lid 5.1. laatste punt.

Motief voor aanpassing

De aanvulling van de voorschriften met een regeling voor gronden met hoge archeologische waarden houdt in dat bij de voorschriften waar archeologisch onderzoek wordt voorgeschreven (opgenomen bij diverse wijzigingsregelingen) de vermelding kan worden geschrapt. Het onderzoek vloeit direct voort uit de dubbelbestemming.

Aanpassing 20

Het toevoegen van het navolgende voorschrift 3.4 aan de bouwbepalingen horende bij de artikelen 4, 5, 6 en 7.

3.4 *Ondergronds bouwen is toegestaan onder de hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen.*

Motief voor aanpassing

Een regeling voor ondergronds bouwen is gewenst met het oog op meervoudig grondgebruik. Het betreft een ambtshalve aanpassing.

Vervolgens zijn de volgende aanpassingen op grond van het amendement door de gemeenteraad in de voorschriften aangebracht:

- a. op de plankaart binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" de goot- en bouwhoogte aan te passen op resp. 6,5 en 10 meter en in de voorschriften artikel 5 lid 4.1. sub b. te schrappen en artikel 5 lid 7.2 sub d. overeenkomstig aan te passen;
- b. op de plankaart de aanduiding "bouwaccent toegestaan" voor het perceel Bisschopsmolenstraat 28-30 op te nemen.

Motief voor aanpassing (ontleend aan amendement)

Op 17 mei 2004 heeft de gemeenteraad de nota voor uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan vastgesteld. In deze nota is aangegeven dat de bouwhoogteregeling tevens aansluit bij "de beeldvorming voor de Bisschopsmolenstraat zoals opgenomen in de Welstandsnota. Indien de voorgestelde bouwhoogteregeling wordt vergeleken met de reeds bestaande regelingen dan komt men tot de conclusie dat deze nagenoeg gelijklopend zijn, zij het in sommige situaties beperkt verruimd. De huidige rechten worden gecontinueerd"

In het nu voorliggende voorstel is het volgende aangegeven: "In de Welstandsnota 2004 worden voor de bebouwing langs de Bisschopsmolenstraat criteria gegeven die door de welstandscommissie moeten worden gehanteerd bij de beoordeling van de bouwplannen. Voor een belangrijk deel stemmen deze criteria overeen met de regels in het nieuwe bestemmingsplan. Alleen voor het noordelijk deel tot aan de lijn met de Voorvang biedt het bestemmingsplan planologisch meer mogelijkheden dan volgens de criteria in de Welstandsnota. Voor zover de regels niet met elkaar in overeenstemming zijn, moet tot een aanpassing van de Welstandsnota worden overgegaan. U ontvangt daartoe nog een voorstel." Wij zijn echter van oordeel dat het bepaalde in de Welstandsnota gelet op de karakteristiek en de functie van de Bisschopsmolenstraat ook tot uiting moet komen in het nieuwe bestemmingsplan Bisschopsmolenstraat.

Wanneer wij de zienswijzen beoordelen, komen wij tot de conclusie dat een aanzienlijk aantal zienswijzen ingaat op de regeling voor de bouwhoogten en op het behoud van karakteristieke bebouwing. Wij stellen vast dat het college ten aanzien van het behoud van karakteristieke bebouwing passende voorstellen doet door de bouwhoogte en goothoogte van deze bebouwing te maximaliseren op de huidige bouw- respectievelijk goothoogte.

Wij stellen tevens vast dat de in het bestemmingsplan op basis van onze nota van uitgangspunten voorgestelde bouwhoogteregeling in relatie tot de karakteristieke panden kan leiden tot een aanzienlijke verstoring van de omgeving van de karakteristieke panden en daarmee het karakteristieke beeld van de Bisschopsmolenstraat. Gelet op deze aspecten beoordelen wij de zienswijzen ten aanzien van bouwhoogten anders dan het college voorstelt. Op basis van een ruimtelijke weging komen wij tot de conclusie dat als algemeen uitgangspunt voor de bebouwing in de Bisschopsmolenstraat (deel tussen Schoolstraat – Voorvang en Rode Poort - Beiaard) genomen moet worden maximaal twee bouwlagen afgedekt met een kap waarin gewoond kan worden. Deze afwijking ten opzichte van de nota van uitgangspunten vinden wij op basis van onze beoordeling van de zienswijzen noodzakelijk.

De aanpassing van de bouwhoogteregeling gaat gelden voor alle panden met uitzondering van het pand van Van Son. Via een aanduiding op de plankaart wordt aan dit pand de aanduiding bouwaccent toegekend. Deze aanduiding vinden wij gerechtvaardigd in relatie tot de aard van de bebouwing die inmiddels is/wordt gerealiseerd in het kader van het bestemmingsplan Centrum. Overigens wordt de onderbouwing van dit bouwaccent niet alleen ingegeven op grond van vorenstaand stedenbouwkundig motief, maar is ook een gevolg van het tot op heden gevolgde proces. Een proces waarin de heer Van Son erop mocht vertrouwen dat door hem terecht gebruik werd gemaakt van ons besluit van 17 mei 2004.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Eindverslag inspraak

(afzonderlijk bij plan gevoegd)

BIJLAGE 2

Vooroverlegreacties ex. artikel 10 BRO

Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant

Algemene subcommissie voor gemeentelijke plannen

Secretariaat: Brabantlaan 1, 5-Hertogenbosch
Corr. adres: Postbus 90151, 5200 MC 5-Hertogenbosch
Tel: 033 - 680 76 54, fax 033 - 680 76 54
E-mail: PPC@brabant.nl

10. MRT 2007

Ons kenmerk : nr. 1231402/1271298
Uw kenmerk : --
Doorkiesnr. : 6812059 L. Pullen
Bijlagen : --
Datum : 28 februari 2007
Onderwerp : Ontwerp-bestemmingsplan
Bisschopmolenstraat

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

Geacht college,

De Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen heeft bovenvermelde aan-
gelegenheid, in samenhang met het advies van de directie ROH van 20 januari 2007
behandeld in haar vergadering van 28 februari 2007.

De commissie adviseert overeenkomstig voornoemd directieadvies.

Hoogachtend,
de secretaris,

Gemeente Etten-Leur	
Datum:	20 MRT 2007
Red.nummer:	2007/11121
Afkeuring:	GO DT
☒ Advies van de Raad	☐ (1) Raad
☐ Advies van de B&W	☒ (2) B&W
☐ Advies van de Burgemeester	☐ (2) Burgemeester
	☐

Dhr. R.C. Heesen

PPC81/1231402ppc

De Provinciale Planologische Commissie en haar subcommissies adviseren het provinciaal bestuur en gemeenten over de ruimtelijke ordening, de volkshuisvesting en de stedelijke vernieuwing. In de Commissie hebben, naast onafhankelijke deskundigen, onder meer zitting vertegenwoordigers van diverse ministeries, vertegenwoordigers op voordracht van de Vereniging van Brabantse Gemeenten, de provincie Noord-Brabant, en vertegenwoordigers op voordracht van het Sociaal-Economisch Overlegorgaan Brabant.

Provincie Noord-Brabant

Gemeente Etten-Leur	
Datum:	- 1 FEB 2007
Reg. nummer:	2007/7489
Afdeling:	60 / 10+
☒ Wethouder van	Kopie: 0 (1) Raad
☐ O.G. Raad	☒ (2) B&W
☐ O.G. Afdelen	verzend (3) Burgemeester

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

Het college van burgemeester
de gemeente Etten-Leur
Postbus 10100
4870 GA ETTEN-LEUR

07 - 03 - 07
Provincie Noord-Brabant

Onderwerp

Voorontwerpbestemmingsplan "Bisschopsmolenstraat"

Datum
20 januari 2007
Oms kenmerk
1231402/1259582

Uw kenmerk
20060925/JV/1236

Contactpersoon
M. Mulders

Directie
Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon
(073) 680 8545

Fax

Bijlage(n)

E-mail
MMulders@brabant.nl

Geacht college,

Bij brief van donderdag 5 oktober 2006, ontvangen op maandag 9 oktober 2006, heeft u de Provinciale Planologische Commissie (PPC) verzocht om een advies over het voorontwerp-bestemmingsplan "Bisschopsmolenstraat". De bespreking van dit voorontwerp-bestemmingsplan zal volgens de huidige planning plaatsvinden in de PCGP-vergadering van 28 februari 2007.

Hierbij ontvangt u het advies van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving. Dit advies is tevens ter kennisname gezonden naar de PPC, die dit kan betrekken bij haar oordeelsvorming over voornoemde aangelegenheid. Mocht het onderstaande directie-advies voor u aanleiding zijn om hierop te willen reageren, vanwege essentiële onduidelijkheden of evidente onjuistheden, dan verzoeken wij u deze reactie binnen één week na ontvangst van dit advies te richten aan het secretariaat van de PPC, Postbus 90151, 5200 MC, 's-Hertogenbosch.

Voor het aangeven van de zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de directie drie categorieën. Categorie I kent de directie toe aan opmerkingen over planelementen die onaanvaardbaar worden geacht. Bij Categorie II is de aanvaardbaarheid van het planelement niet duidelijk, omdat de toelichting geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat. Bij Categorie III gaat het om opmerkingen ter verhoging van de kwaliteit van het plan.

1. Planbeschrijving.

Voorliggend plan vormt een actualisering van de huidige bestemmingsplannen die geldig zijn in de Bisschopsmolenstraat en haar direct omliggende straten. Aanleiding voor een nieuw bestemmingsplan is de herinrichting van het Etten-Leurse centrum waarbij het winkelvloeroppervlakte is toegenomen en in de toekomst verder kan toenemen.

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



Afgesproken is dat de aanwezige planologische ruimte elders in de gemeente in overeenstemming gebracht dient te worden met het ruimtelijke economische beleid. De omzetting van panden naar winkels zal anders leiden tot een te groot aanbod van de markt. Voorkomen dient te worden dat panden buiten het centrum een winkelfunctie krijgen. Met het plan wordt ingespeeld op de ruimtebehoefte van centrumfuncties. Daarvoor wordt op enkele plaatsen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat bepaalde ontwikkelingen – zoals het intensiever gebruik van de ruimte door het toestaan van gestapelde woningen op de tweede of hogere verdiepingen – mogelijk gemaakt kunnen worden.

Datum

20 januari 2007

Ops kenmerk

1231402/1259582

07 - 03 - 07
2007-01-20

2. Toets aan het vigerende beleid.

De betreffende locatie ligt in het centrum van Etten-Leur. Op de plankaart van het uitwerkingsplan Breda-Tilburg (december 2004) is het gebied opgenomen als bestaand stedelijk gebied. In dergelijke gebieden staat het behoor en intensivering voorop. Het plan biedt hiervoor een goede basis. Het bestemmingsplan is zeer zorgvuldig onderbouwd en opgesteld en is voorzien van de noodzakelijke onderzoeken. De directie heeft dan ook waardering voor de kwaliteit van het bestemmingsplan. Ter aanvulling op het plan worden onderstaand enkele opmerkingen gemaakt.

Economische uitvoerbaarheid

Bij de paragraaf economische uitvoerbaarheid dient u nog in te gaan op mogelijk te verwachten planschadeclaims. (Cat. II).

Provinciale beleidskader

In de toelichting van het plan kan bij de provinciale beleidskaders ook nog het uitwerkingsplan voor de stedelijke regio Breda-Tilburg genoemd worden. (Cat. III).

Milieuaspecten

Het plan heeft een conserverend karakter en alleen middels wijzigingsbevoegdheden zijn ontwikkelingen mogelijk. Dit betekent dat de consequenties met betrekking tot geluid en luchtkwaliteit pas aan de orde komen indien gebruik gemaakt wordt van de betreffende wijzigingsbevoegdheid. De beoordeling van het plan op de milieu-aspecten richt zich dan ook alleen op de rechtstreeks opgenomen bestemmingen en niet op de wijzigingsbevoegdheden. (Cat. III).

Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid heeft geen betekenis bij dit plan. In en rondom het plangebied liggen geen inrichtingen die vallen onder het Bevi en is geen sprake van het transport van gevaarlijke stoffen.



Geluidhinder

Met betrekking tot mogelijke geluidhinder is alleen wegverkeer van belang. Voor het deel van de Bisschopsmolenstraat ten zuiden van de rotonde, de Beilaard en de Rode Poort geldt een maximum snelheid van 50 km/uur (verder geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur). Uit akoestisch onderzoek blijkt dat langs de Bisschopsmolenstraat en de Rode Poort de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) dan wel 48 dB wordt overschreden. Aangezien hier echter geen nieuwe geluidsgevoelige rechtstreeks zijn opgenomen in het bestemmingsplan, is een ontheffing Wet geluidhinder niet aan de orde. Een eventuele ontheffing kan wel aan de orde komen indien gebruikt gemaakt wordt van een wijzigingsbevoegdheid zoals bij voorbeeld in artikel 6.5 van detailhandel naar wonen.

Datum

20 januari 2007

Ops kenmerk

1231402/1259582

07 - 03 - 07
2007-01-20

Luchtkwaliteit

Omdat het plan niet rechtstreeks voorziet in nieuwe ontwikkelingen, heeft de vaststelling van het plan geen consequenties voor de luchtkwaliteit en is het daarmee ook niet in strijd zijn met het Besluit luchtkwaliteit 2005. In het plan is aangegeven dat aandacht besteed zal worden aan luchtkwaliteit bij de realisatie van nieuwe ontwikkelingen door middel van een wijzigingsbevoegdheid. De directie kan zich hierin vinden.

Waterparagraaf

De directie verzoekt om het waterschap in de gelegenheid te stellen advies uit te brengen ten aanzien van het plan en het advies als bijlage bij het plan te voegen. In de toelichting dient opgenomen te worden op welke wijze het advies van het waterschap is betrokken bij de planvorming. (Cat. II)

Bodem

Gelet op het conserverende karakter van het plan, kan de directie zich vinden in de toelichting op het onderdeel bodem. Indien gebruikt wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid dient het aspect bodem nader uitgewerkt te worden. Dit is ook als zodanig opgenomen in het plan.

Cultuurhistorie & archeologie

De Bisschopsmolenstraat is een historisch lint met een aantal monumentale panden, waaronder Mip-objecten en Rijksmonumenten. Deze staan als 'karakteristieke gebouwen' en Monument' op de plankaart aangeduid. De karakteristieke gebouwen genieten een zekere bescherming op basis van de voorschriften. Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart) merken wij op dat het zuidelijke deel van het plangebied ligt in het molenbiotop van de Bisschopsmolen, een rijksmonument. Wij adviseren om het molenbiotop op een adequate manier in het bestemmingsplan op te nemen. (Cat. II)



De indicatieve archeologische waarde van het plangebied staat op de CHW-kaart aangegeven als onbepaald. De toelichting wijst op het archeologische onderzoek van Studiebureau Raap (2000). Op basis van deze gegevens zijn er archeologische verwachtingen in het plangebied. Het noordelijke deel van het plangebied is een belangrijke archeologische zone. Geadviseerd wordt om bij nieuwe ontwikkelingen een archeologisch onderzoek uit te voeren. (Cat. II)

Onder de wijzigingsbevoegdheid van juridische voorschriften wordt gesteld dat er voldaan moet worden aan de vereisten inzake archeologie. Deze passage biedt onvoldoende waarborgen voor het veiligstellen van potentiële archeologische waarden. De directie adviseert voor die gebieden die in het rapport van Raap een hoge archeologische verwachting hebben, bij bodemingrepen waarbij de grond geroerd wordt een archeologisch onderzoek verplicht te stellen. Wij adviseren u dit in de voorschriften te verwerken. (Cat. II)

DURP

Tot slot wordt u gewezen op de op stapel staande herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In de nieuwe wet wordt het verplicht bestemmingsplannen digitaal te maken. Daarvoor gelden de DURP-standaarden 2006. Onderdeel van deze standaarden is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). Wij adviseren u met onderhavig bestemmingsplan hierop te anticiperen. Meer informatie vindt u op www.hulpdesdurp.nl.

3. Conclusie.

Wij adviseren u het plan, met in achtneming van de gemaakte opmerkingen, verder in procedure te brengen.

Toepassing artikel 19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)

De regeling "Categorieën van gevallen ex artikel 19, lid 2 WRO provincie Noord-Brabant 2006" biedt ons de mogelijkheid om artikel 19 lid 2 WRO van toepassing te verklaren voor projecten die in overeenstemming zijn met een voorontwerpbestemmingsplan waarover wij in het kader van het overleg op basis van artikel 10 Bro positief adviseren.

In dit geval verklaren wij de vrijstellingsmogelijkheden op basis van artikel 19 lid 2 WRO van toepassing voor het gehele plan. Wij wijzen u erop, dat in de categorieaanwijzing ook als voorwaarde is opgenomen dat de PPC een positief advies uitgebracht moeten hebben over het voorontwerp en dat de VROM-inspectie daarbij geen voorbehoud mag hebben gemaakt ten aanzien van de toepassing van 19.2 WRO. Dit betekent dus dat u niet direct gebruik kunt maken van deze vrijstellingsmogelijkheden en dat u eerst het advies van de PPC af dient te wachten.

Datum

20 januari 2007

Ops kenmerk

1231402/1259582

07 - 03 - 07



Tot slot wijzen wij u er nog op, dat in de categoricaanwijzing ook is bepaald dat de toepassing van artikel 19 lid 2 WRO op basis van deze categorie niet (meer) mogelijk is wanneer er 2 jaar zijn verstreken na verzending van dit directieadvies en er in die periode geen vastgesteld plan aan ons ter goedkeuring is aangeboden.

Datum

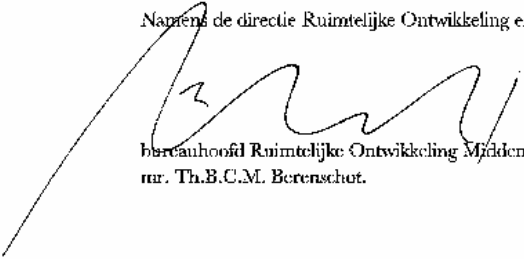
20 januari 2007

Ons kenmerk

1231402/1259582

07 - 03 - 07
Provincie Noord-Brabant

Namens de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,


Bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West,
mr. Th.B.C.M. Berenschot.



Gemeente Etten-Leur
De heer J. Verbraaken
Postbus 10.100
4875 AA ETTEN-LEUR

Uw brief van : 5 oktober 2006
Uw kenmerk : 20060925\JV\1236
Ons kenmerk : *06U008546*
Barcode : 
Behandeld door : mevrouw K. Moll
Doorkiesnummer : 076 564 10 56
Datum : 30 november 2006
Verzenddatum :

1 - DEC 2006

Onderwerp: voorontwerp bestemmingsplan Bisschopmolenstraat

Goachte heer Verbraaken,

In het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 Besluit Ruimtelijke Ordening heb ik van u het voorontwerp bestemmingsplan "Bisschopmolenstraat" ontvangen.

Gebleken is dat, na beoordeling van het plan, er geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen en dat wij instemmen met bovengenoemd plan.

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

Hoogachtend,
Regiomanager Ridden

Ing. J.S.A.S. Rombeuts

Gemeente Etten-Leur	
Datum:	- 4 DEC 2006
Uitspraken:	GO/2006/13 505
Aanpak:	GO D+
☒ Aanpak plan	Kopie: O (1) Rood
☐ Aanpak	O (2) B&W
☐ O (3) Alleen	O (3) Burgemeester
	☒

