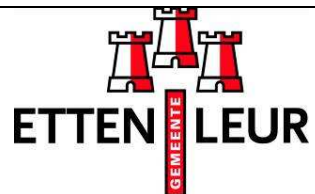


# BESTEMMINGSPLAN “Vincent van Goghplein 18”

**GEMEENTE ETTEN-LEUR**





**gemeente** Etten-Leur  
**titel** Voorontwerp-bestemmingsplan 'Vincent van Goghplein 18'  
**IDN** NL.IMRO.0777.0041VVGOGHPLEIN-3001  
**Status** definitief

**Voorontwerp** november 2010

**Ontwerp** februari 2011

**Vastgesteld**

## **INHOUD**

1. Inleiding.....	blz. 3
2. Beschrijving situatie.....	blz. 4
3. Beleidskader.....	blz. 6
4. Kwaliteit van de leefomgeving.....	blz. 7
5. Juridische aspecten.....	blz. 11
6. Economische uitvoerbaarheid.....	blz. 13
7. Maatschappelijke toetsing en overleg.....	blz. 14
8. Overzicht van wijzigingen.....	blz. 15

### **Bijlagen:**

Bijlage 1: ingekomen vooroverlegreacties

Bijlage 2: notitie van inspraak voorontwerp-bestemmingsplan 'Vincent van Goghplein 18'

# **1 INLEIDING**

## **1.1 aanleiding**

Op het perceel aan het Vincent van Goghplein 18 was tot voor kort een shoarmazaak gevestigd. De eigenaren van beide buurpercelen hebben dit perceel gekocht en inmiddels is de bebouwing gesloopt.

Er is een schetsplan binnengekomen om twee nieuwe aaneengebouwde gebouwen te bouwen. Op de begane grond zal enerzijds een uitbreiding van de fietswinkel aan het Vincent van Goghplein 20 gerealiseerd worden en anderzijds zal er een schoonheidssalon gevestigd worden. Boven elke commerciële ruimte mag één wooneenheid (bovenwoning) gebouwd worden.

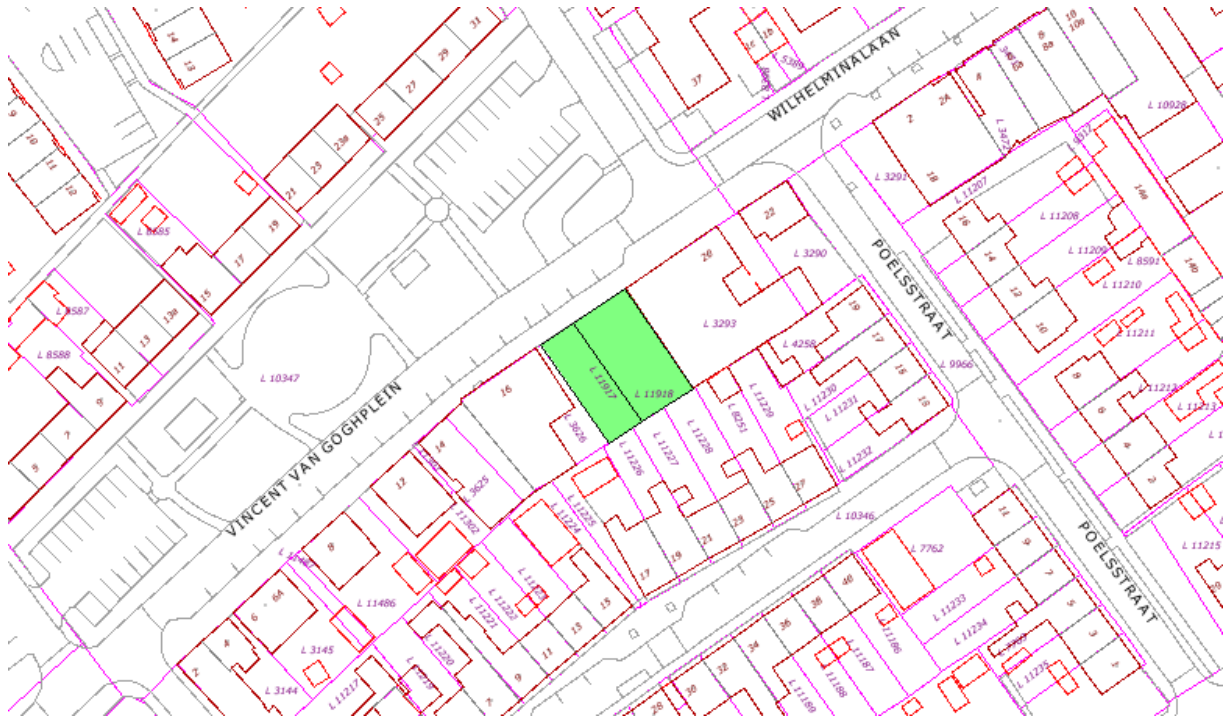
## **1.2 opzet van de toelichting**

In de toelichting wordt ingegaan op de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan "Vincent van Goghplein 18". In hoofdstuk 2 wordt het plangebied beschreven. Het beleidskader komt in hoofdstuk 3 aan bod. De kwaliteit van de leefomgeving, waarin verschillende onderwerpen, zoals geluid, archeologie en dergelijke wordt in hoofdstuk 4 uiteengezet. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op het juridische deel van het bestemmingsplan, de regels en de planverbeelding. hoofdstuk 6 heeft betrekking op de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 7 op de maatschappelijke toetsing en overleg zoals bedoeld in het Bro. Hoofdstuk 8 geeft een overzicht van de wijzigingen bij vaststelling weer.

## 2 BESCHRIJVING SITUATIE

### 2.1 ligging plangebied

Dit bestemmingsplan heeft alleen betrekking op het perceel Vincent van Goghplein 18. Op onderstaande tekening is de ligging van het plangebied aangegeven.



### 2.2 Bestaande situatie

Het plangebied is ongeveer 330 m<sup>2</sup> groot en ligt in het binnenstedelijk gebied. Deze straat kenmerkt zich door woningen en enkele commerciële ruimtes, zoals een kapper en een bakkerij. Tegenover het plangebied ligt een plein met groen en parkeerplaatsen. Aan dit plein zijn ook rijwoningen gesitueerd.

Het plangebied bestaat uit twee kadastrale percelen. Op het perceel gelegen naast nummer 20 was het hoofdgebouw gebouwd. Hier was de shoarmazaak gevestigd. Op het perceel gelegen naast nummer 16 was een bijgebouw bij de shoarmazaak gebouwd. Dit was een garage.



Vincent van Goghplein 20 (fietsenwinkel Boere)



Vincent van Goghplein 16

### 2.3 Planbeschrijving

Het plan omvat de bouw van twee aaneengebouwde gebouwen. Het ene gebouw heeft op de begane grond een uitbreiding voor de fietsenwinkel aan Vincent van Goghplein 20 en het andere gebouw heeft op de begane grond een schoonscheidssalon. Op de verdieping van elk gebouw mag een wooneenheid (maximaal twee bovenwoningen) gerealiseerd worden.

## **2.4 Vigerend bestemmingsplan**

Het perceel Vincent van Goghplein 18 ligt in het bestemmingsplan "Etten-Oost". Voor het perceel geldt op dit moment de bestemming "horecadooelinden". De realisatie van detailhandel en persoonlijke dienstverlening (uitbreiding fietswinkel en schoonheidssalon) en de realisatie van een extra wooneenheid (bovenwoning) is op basis van het huidige bestemmingsplan niet mogelijk. Ook past het bouwplan niet geheel binnen de bebouwingsmogelijkheden.

## 3 BELEIDSKADER

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1. Nota Ruimte

De Nota Ruimte heeft als hoofddoel: ruimte voor de ruimtevragende functies en de gerichtheid op vier algemene doelen:

- versterking internationale concurrentiepositie;
- bevordering krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling (inter)nationale waarden;
- borging van de veiligheid.

De Nota Ruimte gaat uit van sturing op hoofdlijnen, decentraal wat kan, centraal wat moet en ziet op ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid, op een dynamisch op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid.

Uit de kaarten behorende bij de Nota Ruimte blijkt dat de locatie is gelegen buiten de Ecologische Hoofdstructuur, Vogel- en Habitatrichtlijngebied en Natuurbeschermingsgebied. Etten-Leur is gelegen in een economisch kerngebied, een nationaal stedelijk netwerk en ligt in de nabijheid van een Nationaal Sleutelproject (Breda).

Vanuit de Nota Ruimte worden er geen specifieke beperkingen opgelegd voor de onderhavige locatie.

### 3.2 Provinciaal beleid

#### 3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening provincie Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 heeft het college van Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (verder: SVRO) vastgesteld. In dit SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 vastgelegd (met een doorkijk naar 2040). Deze SVRO is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en vormt een basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wro biedt.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie. Mens, markt en milieu moeten binnen de provincie in evenwicht zijn. Daarom kiest de provincie ervoor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam brabant.

Binnen de stedelijke structuur van Brabant worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

1. stedelijke concentratiegebieden (stedelijke regio's): in deze gebieden met bijbehorende zoekgebieden wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan;
2. overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte.

Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.



Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

De ontwikkelingen op betreffende locatie sluiten aan bij het begrip zuinig ruimtegebruik en herstructurering.

### **3.3 Gemeentelijk Beleid**

#### *3.3.1. StructuurvisiePlus Etten-Leur in Bloei 2020*

In de structuurvisie wordt op hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Etten-Leur voor een periode van 2004-2020 vastgelegd en weergegeven.

Uitgangspunt is de verdere groei van Etten-Leur. Hierbij wil Etten-Leur zoveel mogelijk tegemoet komen aan het principe van duurzaam ruimtegebruik. Zuinig omgaan met de steeds schaarser wordende ruimte is voor de toekomst belangrijk. 50% van de woningbouw vindt plaats op een binnenstedelijke locatie. De inzet is duurzame woningen in duurzame wijken.

#### *3.3.2. Structuurvisie Detailhandel en Horeca 13 maart 2007*

Droogh Trommelen en Partners hebben in opdracht van de gemeente een detailhandels- en horecastructuurvisie opgesteld.

Deze visie gaat uit van versterking en uitbreiding van bestaande winkelconcentraties (centrum, Kerkwerve en Van Bergenplein). Uitbreiding van winkelvloeroppervlak buiten de genoemde concentraties en aanloopgebieden wordt in beginsel niet voorgestaan. Het Vincent van Goghplein is volgens de structuurvisie geen winkelconcentratie. Echter al van oudsher zijn op dit plein winkels gevestigd. Dit geldt ook voor de fietsenwinkel. Indien geen medewerking wordt verleend aan de uitbreiding van de fietsenwinkel moet de vraag gesteld worden waar deze winkel wel naar toe zou moeten verhuizen. Gelet op de aard en de grootte van de winkel en gelet op het feit waar in Etten-Leur andere fietsenwinkels zijn gevestigd moet geconcludeerd worden dat de fietsenwinkel op deze plek niet storend is.

Daarnaast wordt in deze structuurvisie ook voor een concentratie van het horeca-aanbod gepleit. Uitbreiding van het horeca-aanbod vindt met name plaats op de Markt en in de winkelconcentratiegebieden. Uitbreiding of vestiging van horecabedrijven buiten de aangewezen gebieden wordt niet voorgestaan. Het Vincent van Goghplein is geen aangewezen horecagebied. Het vervallen van de horecafunctie past wel in het horecabeleid. Ook vanwege laatstgenoemde is de gemeente van mening dat een uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak van de fietsenwinkel toelaatbaar is.

## **4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING**

### **4.1 Cultuurhistorie en archeologie**

#### *4.1.1. Cultuurhistorie*

#### *4.1.2. Archeologie*

Op 11 oktober 2010 heeft de gemeenteraad een nieuw archeologiebeleid vastgesteld. Ook de archeologische verwachtingskaarten zijn geactualiseerd. Naar aanleiding van de verwachtingskaart blijkt dat het perceel Vincent van Goghplein 18 gelegen is in een gebied waar de archeologische verwachting ontbreekt. Daarnaast geeft de kaart aan dat dit perceel in de bebouwde kom gelegen is. De onderliggende verwachting geldt, maar de kans dat de bodem verstoord zal zijn is groot. Op basis van dit nieuwe beleid geldt dat alleen archeologisch onderzoek plaats moet vinden indien er sprake is van een plan groter dan 2.500 m<sup>2</sup> met een bodemingreep dieper dan 40 cm.

Omdat het bouwplan niet groter is dan 2.500 m<sup>2</sup> is een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Echter, het is niet uitgesloten dat bij grond- en bouwwerkzaamheden toch archeologische vondsten worden aangetroffen. In dit geval geldt, conform artikel 53 van de Monumentenwet, de verplichting om dit te melden.

### **4.2 Geluid**

Het Vincent van Goghplein is een 30-km weg. Een nader akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Wel dient de wettelijke binnenwaarde gehaald te worden in de bovenwoningen. Dit moet bij de bouwaanvraag worden aangetoond. Geluid is een afweging in het kader van de ruimtelijke aanvaardbaarheid. Maar, omdat er binnen het plangebied al geluidgevoelige objecten staan, is de bouw van een of twee bovenwoningen in het kader van geluid niet (ruimtelijk) onaanvaardbaar.

### **4.3 Externe veiligheid**

Externe veiligheid is beheersing van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen zoals vuurwerk, LPG, ammoniak en munitie over weg, water, spoor en door buisleidingen. Ook de risico's die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid. Aan de andere kant wil de overheid de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk benutten. Daarnaast gaat het om een goede afstemming van het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid.

Er is voor onderhavig plan geen sprake van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen zoals vuurwerk, LPG of munitie in de directe omgeving. Volgens de risicokaart van de provincie Noord-Brabant, bevinden zich in de directe omgeving van de locatie geen BEVI-inrichtingen. Ook vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de direct omliggende wegen.

### **4.4 Flora en fauna**

#### *4.4.1 Groenstructuur*

Op het perceel is geen groen aanwezig. Door de sloop van het oude pand en de bouw van de nieuwe panden wordt de groenstructuur dan ook niet verstoord.

#### 4.4.2 Flora en Fauna

Op het perceel is, vanwege een gebrek aan habitat, geen flora en fauna aanwezig, zoals genoemd in de Flora en Faunawet.

### 4.5 Water

#### 4.5.1. Waterparagraaf

Het verharde oppervlak binnen het plangebied zal niet toenemen. De nieuwe panden worden gesitueerd ter plaatse van het oude pand. Het aantal vierkante meters verharding zal niet substantieel toenemen. De invloed op de waterhuishouding zal dan ook niet groot zijn.

Daarnaast wordt het gebruik van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC niet voorgestaan. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en de ecologie.

#### 4.5.2 Riolering

De nieuwbouw wordt bij voorkeur voorzien van een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel, inhoudend een afvoer voor schoon hemelwater (daken), een afvoer voor vuil hemelwater (terreinen) en een afvoer voor vuil water (keuken/wc). Infiltratie is vanwege het perceelsgebonden karakter van de ontwikkeling van niet toepassing.

### 4.6 Bodem

In het verleden zijn er geen bodemonderzoeken op deze locatie uitgevoerd. Het bestaande pand is gebouwd in de jaren '50 van de vorige eeuw. Voor zover bekend hebben er geen gebeurtenissen of handelingen plaatsgevonden die bodem zouden kunnen verstoren, maar bij de bouwaanvraag zal een bodemrapport moeten worden bijgevoegd.

### 4.7 Hinder door bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkel detailhandelsbedrijven of bedrijven in persoonlijke dienstverlening aanwezig. Gelet op het feit dat het beoogde gebruik in dezelfde lijn ligt als de aanwezige bedrijven ondervindt het plan dan ook geen hinder van omliggende bedrijven en zullen de omliggende (gevoelige) functies ook geen hinder van het nieuwe gebruik op dit perceel ondervinden.

### 4.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden (wijziging van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen). Het Besluit Luchtkwaliteit 2005 is hiermee komen te vervallen. In de wet wordt het begrip 'in betekenende mate' (IBM) ingevoerd. Ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven in principe niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De 3%-regel geldt vanaf 1 augustus 2009, toen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) formeel in werking is getreden. In het NSL worden de maatregelen beschreven die de gezamenlijke Nederlandse overheden de komende vijf jaar zullen gaan uitvoeren om de luchtkwaliteit te verbeteren. In het NSL zijn bovendien de projecten beschreven

die wel 'in betekende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat bijvoorbeeld om grote woningbouwprojecten met duizenden woningen. Gelet op de aard en omvang van het bouwplan, zal dit plan zal in 'niet betekende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

## 5 JURIDISCHE ASPECTEN

### 5.1 Beschrijving van het plan

Het bestemmingsplan “Vincent van Goghplein 18” is een gedetailleerd bestemmingsplan. Hiervoor is gekozen om de handhaving van de gewenste situatie binnen dit plangebied te vergemakkelijken.

### 5.2 Artikelgewijze toelichting

#### *Artikel 1 Begrippen*

De meeste begrippen die in de planregels voorkomen zullen geen aanleiding geven tot misverstanden, omdat deze worden ook in de dagelijkse taal gebezigd worden. Maar in die gevallen dat het van belang is dat daar juist geen misverstanden over bestaan zijn de betreffende begrippen opgenomen met een omschrijving.

#### *Artikel 2 Wijze van meten*

Er is een verschil van meten tussen de bouwkundige wijze en de stedenbouwkundige wijze. Om die reden is in het bestemmingsplan opgenomen hoe gemeten moet worden.

#### *Artikel 3 Detailhandel*

Binnen deze bestemming is detailhandel of persoonlijke dienstverlening toegestaan. Daarnaast zijn binnen deze bestemming twee wooneenheden op de verdieping toegestaan. Dit artikel kent bouwregels toe aan het perceel.

#### *Artikel 4 Anti-dubbeltelregel*

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

#### *Artikel 5 Algemene bouwregels*

In dit artikel zijn de algemene bouwregels opgenomen ten behoeve van ondergrondse werken en bouwwerken.

#### *Algemene 6 Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel zijn enkele algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het overschrijden van bebouwingsgrenzen, alsmede het gering afwijken van maatvoeringen.

#### *Artikel 7 Algemene wijzigingsregels*

Indien wettelijke regelingen waar in dit bestemmingsplan naar wordt verwezen, na vaststelling van dit bestemmingsplan worden gewijzigd kan het bestemmingsplan naar aanleiding van die gewijzigde wettelijke regelingen ook gewijzigd worden.

#### *Artikel 8 Algemene procedureregels*

In dit artikel zijn de algemene procedureregels opgenomen die van toepassing zijn bij het verlenen van ontheffing of bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. In de

artikelen waarin deze flexibiliteitsregels zijn opgenomen wordt verwezen naar dit artikel.

#### *Artikel 9 Overgangsrecht*

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

#### *Artikel 10 Slotregel*

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam "Vincent van Goghplein 18".

## **6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

De herontwikkeling betreft een particulier initiatief. Behoudens kosten van ambtelijke voorbereiding van het bestemmingsplan zijn er geen kosten aan de ontwikkeling verbonden voor de gemeente. Tevens worden terechte planschadeclaims ook afgewenteld aan ontwikkelaar(s).

### **Grondexploitatie**

Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 Wro, moet de gemeente een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplan is voorgenomen. Echter het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

## **7 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG**

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft van 17 november 2010 tot en met 30 december 2010 voor inspraak ter inzage gelegen. Omwonenden zijn hiervan persoonlijk op de hoogte gesteld. Tevens heeft binnen de gestelde termijn het wettelijk vooroverleg plaatsgevonden met de provincie Noord-Brabant, VROM-Inspectie regio Zuid en met het Waterschap.

### **7.1 vooroverleg**

#### *Provincie Noord-Brabant*

Het plan is voor de provincie Noord-Brabant geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

#### *Waterschap Brabantse Delta*

Het Waterschap concludeert dat retentie niet noodzakelijk is voor dit plan. Wel vraagt het Waterschap in de toelichting aandacht te schenken aan het gebruik van uitlopende materialen. Aan dit verzoek is tegemoet gekomen.

#### *VROM-Inspectie Regio Zuid*

Het plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

In bijlage 1 zijn de ingediende vooroverlegreacties opgenomen.

### **7.2 inspraak**

Gedurende de inspraaktermijn is één inspraakreactie ingediend. Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar bijlage 2.

### **7.3 zienswijzen**

Gedurende de inzagetermijn zijn geen zienswijzen ingediend.



## **8 OVERZICHT VAN WIJZIGINGEN**

### **8.1. wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan**

Naar aanleiding van de ingekomen inspraakreactie en de vooroverlegreactie van het Waterschap Brabantse Delta wordt het voorontwerp op het volgende onderdeel gewijzigd:

#### *Plantoelichting*

- de waterparagraaf is conform de wens van het Waterschap Brabantse Delta aangevuld.

#### *Planverbeelding*

- de aanduiding met betrekking tot de bouwhoogte in de achtertuin wordt op de planverbeelding aangepast van 3,40 meter naar 3,20 meter.



**BIJLAGE 1**  
**INGEKOMEN VOOROVERLEGREACTIES**





Gemeente Etten-Leur  
Mevrouw E. de Koning- Barten  
Postbus 10100  
4870 GA- ETTEN-LEUR

Gemeente Etten-Leur	
09 DEC. 2010	
Bestelnummer	60/2010/10059
Afdeling:	GO 1.0 Dt
Vertrouwelijk	JA NEE

Uw email van : 11 november 2010

Uw kenmerk :

Ons kenmerk : \*10UT012599\*

Barcode :



Behandeld door : mevrouw Y. van den Elshout

Doorkiesnummer : 076 564 14 73

Datum : 8 december 2010

Verzenddatum :

08 DEC. 2010

Onderwerp: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan Vincent van Goghplein 18

Geachte mevrouw De Koning,

Op 11 november 2010 hebben wij uw verzoek ontvangen, in het kader van voorontwerp bestemmingsplan Vincent van Goghplein 18, om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan hebben wij de volgende op- en aanmerkingen.

#### Toelichting

De ontwikkeling voorziet in het afbreken van de bestaande bebouwing en op exact dezelfde locatie wordt bebouwing teruggebouwd. Het verhard oppervlak neemt daarbij niet substantieel toe en conform het beleid van het waterschap is hiervoor geen retentie benodigd.

Wij verzoeken u in paragraaf 4.5 "Water" aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlozende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

#### Planregels

Geen opmerkingen.

#### Verbeelding

Geen opmerkingen.

#### Overige opmerkingen

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

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met mevrouw Y. van den Elshout. Zij is bereikbaar op telefoonnummer 076 564 14 73.

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

ir. A.H.J. Bouten

Waterschap Brabantse Delta

Postbus 5520, 4801 DZ Breda T 076 564 10 00 F 076 564 10 11

E info@brabantsedelta.nl | www.brabantsedelta.nl Bankrekening 63.67.59.202

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

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

Gemeente Etten-Leur		
Datum:	24 NOV. 2010	
Bestuursnummer:	60 / 2010 / 10363	
Afdeling:	60 1.2 DT	
vertrouwelijk	JA	NEE

VERZONDEN 23 NOV. 2010

**Onderwerp**

Vooroverlegreactie voorontwerp bestemmingsplan 'Vincent van Goghplein 18'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Vincent van Goghplein 18'.

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen. Het plan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,  
 namens deze,



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

**Datum**

22 november 2010

**Ons kenmerk**

C2003557/ 2361677

**Uw kenmerk**

-

**Contactpersoon**

B.C. Coolen

**Directie**

Ruimtelijke Ontwikkeling  
 en Handhaving

**Telefoon**

(073) 681 23 28

**Fax**

(073) 680 76 45

**Bijlage(n)**

-

**E-mail**

BCoolen@brabant.nl

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



## Esther de Koning

---

**Van:** Frans Poncin [Frans.Poncin@minvrom.nl] namens Postbus VI Ruimtelijkeplannen [Postbus.VIRuimtelijkeplannen@minvrom.nl]  
**Verzonden:** woensdag 22 december 2010 15:27  
**Aan:** Esther de Koning  
**CC:** 'IAP@brabant.nl'  
**Onderwerp:** FW: reactie voorontwerpbestemmingsplan "Perceel aan het Vincent van Goghplein 18".

H 38375

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Etten-Leur  
Ter attentie van mevrouw E. de Koning.

Op 11 november 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Perceel aan het Vincent van Goghplein 18".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK2007-2008, 31500 nr 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en – structuurvisies richting gemeenten.

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

De directeur-inspecteur regio Zuid,  
p.o.

drs. W.H.K. Hoogenberk

Ministerie van IenM  
VROM-Inspectie Regio Zuid  
Postbus 16191 | 2500 BD | Den Haag  
.....  
T 040-2652911  
VIRuimtelijkeplannen@minvrom.nl





**BIJLAGE 2  
NOTITIE VAN INSPRAAK  
VOORONTWERP-BESTEMMINGSPLAN  
'VINCENT VAN GOGHPLEIN 18'**



## **Notitie van inspraak voorontwerp-bestemmingsplan Vincent van Goghplein 18**

---

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Vincent van Goghplein' 18 heeft vanaf 17 november 2010 tot en met 30 december 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één inspraakreactie ingediend. Deze notitie dient ter beantwoording van deze inspraakreactie.

*De heer K. Clincke en mevrouw P. Monsieurs, Jeroen Boschstraat 21, 4872 AW, Etten-Leur (ingekomen 27 december 2010)*

### De inspraakreactie kort samengevat:

3. Aan hun brandgang zal een muur worden opgetrokken van 3,40 meter waardoor het zonlicht wordt ontnomen en waardoor er een opgesloten gevoel ontstaat;
3. het gebouw zal twee verdiepingen bevatten, waardoor het zonlicht wordt ontnomen en omdat de woongedeeltes achteraan plaatsvinden zal de privacy worden geschonden;
3. er zal een dakterras komen wat de privacy schendt, omdat er recht in hun slaapkamers en tuin gekeken kan worden.

### Beantwoording inspraakreactie:

- 1 / 2. Het beoogde gebouw dat men wil bouwen aan het Vincent van Goghplein 18 bestaat uit een hoofdgebouw van bijna 12,00 meter diep en heeft een goothoogte van bijna 5,00 meter en een bouwhoogte van bijna 10,00 meter. Het hoofdgebouw beslaat de gehele breedte van het perceel. Achter dit gebouw is een aanbouw beoogd van één bouwlaag met een bouwhoogte van 3,20 meter.

Op basis van nu nog geldende bestemmingsplan 'Etten Oost' kan het beoogde hoofdgebouw ook gebouwd worden. Op basis van dit bestemmingsplan mogen er hoofdgebouwen gebouwd worden met een diepte van 12,00 meter en een goot- en bouwhoogte van 6,00 meter, respectievelijk 10,00 meter. Echter omdat er op basis van het genoemde bestemmingsplan alleen horeca gevestigd mag worden en geen detailhandel, wordt dit nieuwe bestemmingsplan voorbereid. Bovenwoningen zijn ook al toegestaan op basis van het huidige bestemmingsplan. Dus ook het feit dat er woongedeeltes op de verdiepingen aanwezig zijn en ook aan de achterzijde.

Daarnaast mag er in de achtertuin ook bijgebouwen gebouwd worden op basis van bestemmingsplan 'Etten Oost'. Op basis van artikel 7 van dit bestemmingsplan is het mogelijk om direct grenzend aan de brandgang een bijgebouw te bouwen met een goothoogte van 3,25 en een bouwhoogte van 4,00 meter. Dit is zelfs iets hoger dan het huidige bouwplan. Echter omdat het beoogde bouwplan niet kan voldoen aan de eis dat maar maximaal 50% van de achtertuin bebouwd mag worden, wordt dit nieuwe bestemmingsplan voorbereid.

Dus zowel het gebouw met twee verdiepingen als een muur van 3,40 meter aan de brandgang mogen al gebouwd worden op basis van het huidige bestemmingsplan. Daarnaast ligt het perceel aan de Jeroen Boschstraat 21 ongeveer ten zuiden van het beoogde pand. Van het ontnemen van zonlicht of daglicht zal dan ook niet in grote mate sprake zijn.

Conclusie:

Inspraakreactie 1. en 2. geven ons geen aanleiding om het voorontwerp-bestemmingsplan 'Vincent van Goghplein 18' aan te passen, omdat het bouwplan al grotendeels gerealiseerd kon worden op basis van het nu nog geldende bestemmingsplan 'Etten Oost'.

Omdat het bouwplan aan de achterzijde langs de brandgang echter lager is dan de in het voorontwerp opgenomen toegestane hoogte, wordt deze hoogte van 3,40 meter verlaagd naar 3,20 meter.

3. Hier merken wij op dat aantasting van de privacy door het dakterras een privaatrechtelijke aangelegenheid betreft tussen partijen op grond van artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek(BW). In genoemd artikel 50, lid 1 van het BW staat het volgende: "Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven". De beoogde dakterrassen hebben een afstand van ongeveer 4,00 meter tot de erfgrans van reclamanten. Aan de bepalingen inzake het burenrrecht uit het Burgerlijk Wetboek wordt dan ook voldaan. In een dichtbebouwd gebied waar gewoond wordt boven winkels zijn dakterrassen niet vreemd. Zie ook het dakterras op het pand aan het Vincent van Goghplein 20. Daarnaast kan van het waarborgen van een volledige privacy in een dichtbebouwd gebied nooit sprake zijn. Wij ontkennen echter niet dat er door reclamanten toch een inbreuk op de privacy ervaren kan worden als de dakterrassen in gebruik genomen zullen gaan worden. Maar gelet op het feit dat er wordt voldaan aan het burenrrecht uit het BW en gelet op het feit dat hier sprake is van een dichtbebouwd gebied waar volledige privacy nooit gegarandeerd kan worden achten wij de mate van inbreuk op de privacy niet onaanvaardbaar en onevenredig.

Terzijde en wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat het hekwerk omwille van de privacy wat meer te waarborgen ook dichtgezet kan worden. Dit is echter geen zaak dat via een bestemmingsplan geregeld kan worden en door ons richting initiatiefnemer niet afgedwongen kan worden. Het hangt dan van de bereidheid van de initiatiefnemer af om dit hekwerk dicht te zetten. U kunt hierover in overleg treden met de initiatiefnemer.

Conclusie:

Deze inspraakreactie is geen aanleiding om het voorontwerp-bestemmingsplan 'Vincent van Goghplein 18' aan te passen.