

Bestemmingsplan “hoek Anna van Berchemlaan/Oude Bredaseweg”.

Gemeente Etten-Leur.



Bestemmingsplan “hoek Anna van Berchemlaan/Oude Bredaseweg”.
Gedeeltelijke herziening bestemmingsplannen “Markt e.o.” en “Centrum”.

Gemeente Etten-Leur.

Toelichting.

Regels.

Plankaart/planverbeelding.
Schaal 1:1000

Datum.

Projectgegevens.
NL.IMRO.0777.0047HKAVBERCHOUDBR-3001

Inhoudsopgave toelichting	Pagina	
1.	INLEIDING	
	1.1 Aanleiding	7
	1.2 Ligging plangebied	7
	1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
	1.4 Opzet van de toelichting	8
2	BELEIDSKADERS	
	2.1 Wet ruimtelijke ordening	8
	2.2 Provinciaal beleid	8
	2.3 Gemeentelijk beleid	9
	2.4 Welstand	10
	2.4 Conclusie	10
3	HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELING	
	3.1 Bestaand ruimtegebruik	10
	3.2 Ontwikkelingen	10
4	MILIEU EN DUURZAAMHEID	
	4.1 Archeologie	11
	4.2 Bodem	11
	4.3 Geluid	11
	4.4 Luchtkwaliteit	12
	4.5 Milieuzonering	12
	4.6 Flora en Fauna	12
	4.7 Waterhuishouding	12
	4.8 Besluit milieueffectrapportage	13
5	BESCHRIJVING VAN HET BESTEMMINGSPLAN	
	5.1 Planvorm	14
	5.2 Artikelsgewijze toelichting	14
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	15
7	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	
	7.1 Vooroverleg	16
	7.2 Inspraak	16
	7.3 Vaststellingsprocedure	16
8	OVERZICHT VAN WIJZIGINGEN	
	8.1 Wijzigingen t.o.v. het voor-ontwerp bestemmingsplan	16
	8.2 Wijzigingen t.o.v. het ontwerp-bestemmingsplan	17

1 Inleiding.

1.1 Aanleiding.

De hoek Anna van Berchemlaan/Oude Bredaseweg is de noord-oostelijke beëindiging van het centrumplan. Momenteel is deze locatie nog onbebouwd. Het is echter gewenst dat hier een ontwikkeling plaatsvindt die enerzijds een afronding vormt van het centrumplan en anderzijds een logische aansluiting vormt op de bestaande bebouwing aan de Oude Bredaseweg. Daarbij is het de bedoeling dat de Oude Bredaseweg meer gaat fungeren als aanloopgebied voor het centrum. Met het oog hierop bestaat het voornemen om op deze locatie appartementen/bovenwoningen te realiseren met op de begane grond commerciële ruimten. Daarnaast wordt er op eigen terrein parkeergelegenheid voor de bewoners gerealiseerd.

1.2 Ligging plangebied.

Het plangebied ligt aan de rand van het centrum van Etten-Leur en wordt aan de noordzijde begrensd door de Oude Bredaseweg, aan de oostzijde door de Anna van Berchemlaan, aan de zuidzijde door de Achtervang en aan de westzijde door het perceel Oude Bredaseweg 42. De achtertuinen van Oude Bredaseweg 38-40-42 maken eveneens onderdeel uit van het plangebied. De ligging van het plangebied is op de volgende tekening weergegeven.



1.3 Vigerend bestemmingsplan.

Ter plaatse gelden het bestemmingsplan "Markt e.o." en het bestemmingsplan "Centrum". Het bestemmingsplan "Markt e.o." is vastgesteld door de gemeenteraad op 2 maart 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 29 september 1998. Het bestemmingsplan is op 3 december 1998 onherroepelijk geworden. Het bestemmingsplan "Centrum" is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 februari 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 5 oktober 1999. Het bestemmingsplan is op 5 maart 2001 onherroepelijk geworden.

1.4 Opzet van de toelichting.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het beleid voor zover dit relevant is voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de huidige situatie en de voorgestane herontwikkelingen. Het gaat dan met name over de ruimtelijke en functionele structuren. Milieu en duurzaamheid komen aan de orde in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op het juridisch deel van het bestemmingsplan zijnde de planregels en de plankaart/planverbeelding. De hoofdstukken 6 en 7 hebben betrekking op de economische uitvoerbaarheid respectievelijk de maatschappelijke toetsing en het voor-overleg zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 8 worden de wijzigingen verwoord die worden aangebracht in het voor-ontwerp en het ontwerp-bestemmingsplan.

2 Beleidskaders.

2.1 Wet ruimtelijke ordening.

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 bestemmingsplan “hoek Anna van Berchemlaan/Oude Bredaseweg” is opgesteld conform de nieuwe Wro. Dit betekent dat de planverbeelding en de planregels volgens de Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008 vormgegeven zijn. Daarnaast wordt er voldaan aan de verplichting om een digitaal gecoördineerd plan aan te leveren conform IMRO 2008.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid.

Verordening ruimte Noord-Brabant./uitwerkingsplan Breda-Tilburg.

Op 23 april 2010 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening ruimte Noord-Brabant, fase 1 vastgesteld. Op 17 december 2010 hebben zij de Verordening ruimte Noord-Brabant, fase 2 vastgesteld. Beide verordeningen zijn samengevoegd tot de Verordening ruimte Noord-Brabant. Deze verordening is op 1 maart 2011 in werking getreden. In deze verordening wordt op provinciaal niveau het voorgestane ruimtelijk beleid voor de provincie Noord-Brabant weergegeven.

Op grond hiervan behoort de gemeente Etten-Leur tot de stedelijke regio Breda-Tilburg. In het kader van de (her)ontwikkeling van bestaande binnenstedelijke locaties is met name het principe “zuinig ruimtegebruik” van belang. Hiermede wordt beoogd de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag op het buitengebied af te remmen. Bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken, en voorzieningen dienen de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde ruimte zo goed mogelijk te worden benut. Het accent moet liggen op inbreiden en herstructureren. Er moet aandacht worden besteed aan de mogelijkheden die compacte bouwwijzen zoals het bouwen in de hoogte en steeds vaker ook in de diepte (ondergrondse ruimte) bieden om het ruimtegebruik te intensiveren. Dit alles dient te geschieden met in acht name van de bestaande omgeving. Daarnaast zijn in relatie tot het principe “meer aandacht voor de onderste lagen” ook water en archeologie van belang. In hoofdstuk 4 wordt aan deze aspecten afzonderlijk aandacht besteed.

Het uitwerkingsplan Breda-Tilburg geeft de ruimtelijke ontwikkelingen aan voor deze stedelijke regio. In het kader van dit uitwerkingsplan zijn er op regionaal niveau af-

spraken gemaakt over het aantal te bouwen woningen, Etten-Leur mag gedurende de periode 2002 tot 2020, 3600 woningen bouwen. Het bestemmingsplan “hoek Anna van Berchemlaan/Oude Bredaseweg” voorziet in 15 woningen. Dit aantal past binnen het aantal van 3600 woningen.

2.3 Gemeentelijk beleid.

StructuurvisiePlus.

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

Woonvisie.

Op 25 juni 2007 is de Woonvisie Etten-Leur 2007-2015 vastgesteld. In deze visie wordt richting gegeven aan het woningbouwbeleid voor de jaren 2007-2015. Daarbij wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de huisvesting van senioren en starters. Het bestemmingsplan “hoek Anna van Berchemlaan/Oude Bredaseweg” voorziet in 12 appartementen en 3 bovenwoningen in de categorie “middelduur”. De locatie is gelegen in de directe nabijheid van diverse voorzieningen (o.a. winkels en openbaar vervoer). Het appartementengebouw is geschikt voor de huisvesting van senioren. De categorie middelduur past binnen de gemeentelijke verdeling goedkoop, middelduur en duur zijnde 30%, 30% en 40%.

Ruimtelijke Structuurvisie detailhandel en horeca.

Op 17 december 2007 heeft de gemeenteraad de Ruimtelijke Structuurvisie detailhandel en horeca vastgesteld. Hierin wordt een visie gegeven op de toekomstige ruimtelijke structuur voor detailhandel en horeca tot 2015. In deze visie worden de Oude Bredaseweg en het Torenpad aangemerkt als een aanloopstraat voor het kernwinkelgebied. Uitgangspunt voor dit gebied is dat doelgericht bezochte commerciële voorzieningen (waaronder publieksgerichte dienstverlening en winkels) worden afgewisseld met woningen. Een substantiële uitbreiding van het winkelaanbod in dit gebied wordt niet voorgestaan. Een beperkte uitbreiding is echter wel gewenst om het karakter van dit gebied (aanloopstraat) te behouden.

Sociaal-Economisch beleidsplan.

Op 21 december 2009 heeft de gemeenteraad het Sociaal-Economisch beleidsplan vastgesteld. Dit beleidsplan bevat voor de periode 2009-2013 een visie op de economische structuur en ontwikkeling van Etten-Leur. Uitgangspunt is het handhaven en uitbouwen van het voorzieningenniveau (waaronder werkgelegenheid) in Etten-Leur. Hierdoor blijft Etten-Leur een regionale functie vervullen.

In dit beleidsplan wordt geconstateerd dat de aanloopstraten een belangrijke rol vervullen voor het totale centrum. In de aanloopstraten zijn vaak lokale ondernemers gevestigd die het centrum van Etten-Leur onderscheidend maken van andere winkelcentra in de regio. Een versterking van de aanloopstraten is gewenst om de huidige ondernemingen te behouden. Als concreet voorbeeld wordt de locatie op de hoek Anna van Berchemlaan/Oude Bredaseweg genoemd. De invulling van deze locatie met o.a. commerciële functies wordt van belang geacht voor het kunnen blijven functioneren van de ondernemingen die reeds in dit aanloopgebied gevestigd zijn.

2.4 Welstand.

Op 24 mei 2010 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota 2010 vastgesteld. Het plangebied “hoek Anna van Berchemlaan/Oude Bredaseweg” is in deze nota opgenomen als een ontwikkelingsgebied. Voor een dergelijk gebied dienen afzonderlijke welstandscriteria vastgesteld te worden die specifiek gericht zijn op herontwikkeling van deze locatie. In deze situatie is hiertoe ook overgegaan. De welstandscriteria voor deze hoek zijn gericht op nieuwbouw die enerzijds (Anna van Berchemlaan) aansluit op de architectuur van het centrumplan en anderzijds (Oude Bredaseweg) op het historisch karakter van de Oude Bredaseweg.

2.5 Conclusie.

Het bestemmingsplan “hoek Anna van Berchemlaan/Oude Bredaseweg” is opgesteld conform de landelijke standaarden voor digitale bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling bestaande uit commerciële ruimten op de begane grond en daarboven woningen. De maximale bouwhoogten zijn afgestemd op het karakter van het centrumplan en de Oude Bredaseweg. Dit geldt eveneens voor de welstandscriteria. Er is dus sprake van meervoudig ruimtegebruik dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is. Het bestemmingsplan voorziet in commerciële publieksgerichte functies die een positieve bijdrage leveren aan het functioneren van de aanloopstraat Oude Bredaseweg. Het aantal woningen en het soort woningen passen binnen de regionaal gemaakte afspraken en de Woonvisie 2007-2015. Alles overwegende kan geconcludeerd worden dat het onderhavige bestemmingsplan voorziet in ontwikkelingen die passen in het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3 Huidige situatie en ontwikkeling.

3.1 Bestaand ruimtegebruik.

De locatie ligt aan de noord-oostzijde van het centrumgebied. In de directe omgeving zijn diverse functies gevestigd. Daarbij kan gedacht worden aan wonen, horeca, detailhandel en zakelijke dienstverlening. In het bestemmingsplan “Centrum” is ook uitgegaan van een ontwikkeling op de hoek Anna van Berchemlaan/Oude Bredaseweg die aansluit op het centrum.

3.2 Ontwikkelingen.

Het bestemmingsplan “hoek Anna van Berchemlaan/Oude Bredaseweg “ voorziet in een gebouw op deze hoek. Aan de zijde van de Anna van Berchemlaan bestaat de bebouwing uit vier bouwlagen. Aan de zijde van de Oude Bredaseweg bestaat de bebouwing uit twee bouwlagen en een kap. De begane grondlaag is bedoeld voor detailhandel, een publieksverzorgend ambacht, persoonlijke dienstverlening en zakelijke dienstverlening met een publieksgerichte functie. Daarboven kan woningbouw gerealiseerd worden. Aan de zijde van de Anna van Berchemlaan kan de woningbouw bestaan uit appartementen. Aan de zijde van de Oude Bredaseweg betreft het bovenwoningen. Het parkeren voor bewoners wordt op eigen terrein gerealiseerd. De toegang hiervan is aan de Achtervang gelegen. Daarbij wordt uitgegaan van 1 parkeerplaats per woning. Werknemers en bezoekers moeten in het openbaar gebied parkeren. Ten aanzien van het parkeren is aansluiting gezocht bij de regeling voor het Centrumplan waarvan deze locatie feitelijk onderdeel uitmaakt.

4 Milieu en duurzaamheid.

4.1 Archeologie.

Op 11 oktober 2010 heeft de gemeenteraad de gemeentelijke archeologische beleidskaart vastgesteld. Op grond hiervan is de archeologische waarden voor het plangebied laag. Er zijn geen beperkingen ten aanzien van de planvorming. Er is dan ook geen archeologisch onderzoek nodig.

4.2 Bodem.

In het plangebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Hiermede is aangetoond dat er verspreid over het gebied, diffuse bodemverontreinigingen aanwezig zijn. Op zich is dit niet ongebruikelijk in gebieden waar al lang gewoond wordt. De verontreinigingen zijn niet zodanig ernstig dat deze belemmeringen vormen voor de ontwikkeling van het gebied in de vorm van commerciële ruimten gecombineerd met wonen. Bij de verlening van de omgevingsvergunning zal uiteindelijk beoordeeld worden of de gronden geschikt zijn voor de realisering van het desbetreffende bouwplan.

4.3 Geluid.

Op grond van de Wet geluidhinder zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering daarop zijn wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur en woonerven. De locatie hoek Anna van Berchemlaan/Oude Bredaseweg ligt in de wettelijk geluidszones van de Anna van Berchemlaan en de Parklaan. Deze wegen hebben nl. een zone van 200 meter. Met het oog hierop heeft er een akoestisch onderzoek plaatsgevonden (maart 2011). Hieruit kan geconcludeerd worden dat de maximale gevelbelasting vanwege wegverkeerslawaaï Anna van Berchemlaan 61 dB bedraagt. Dit betekent dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Burgemeester en wethouders kunnen hogere waarden vaststellen tot maximaal 63 dB. Bij besluit van 14 juni 2011 hebben burgemeester en wethouders onder voorwaarden besloten hogere waarden vast te stellen tot maximaal 61 dB. Hierbij hebben zij overwogen dat het een open plek betreft in het stedelijk gebied die wordt ingevuld danwel vervangende nieuwbouw betreft. Een dergelijke ontwikkeling is vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst. Het treffen van maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting, is onvoldoende doeltreffend en is vanuit stedenbouwkundig, verkeerskundig en financieel oogpunt niet gewenst.

De Oude Bredaseweg kent een maximale snelheid van 30 km/uur. Op grond van de Wet geluidhinder is deze weg niet zoneplichtig en behoeft er voor het verkeerslawaaï vanwege deze weg geen hogere waarden vastgesteld te worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient echter wel beoordeeld te worden of woningbouw in de directe nabijheid van deze weg wel acceptabel is. Met het oog hierop heeft er ook voor het verkeerslawaaï vanwege deze weg een akoestisch onderzoek plaatsgevonden vergelijkbaar met een dergelijk onderzoek voor 50 km-wegen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de maximale gevelbelasting 55 dB bedraagt. De maximale gevelbelasting van 63 dB wordt dus ook hier niet overschreden. Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is de woningbouw aan de Oude Bredaseweg dan ook aanvaardbaar.

Uiteraard zal bij de aanvraag om de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aangetoond moeten worden dat een binnenwaarde van 33 dB gegarandeerd is (Bouwbesluit). Dit behoort echter zondermeer tot de mogelijkheden.

Samengevat kan geconcludeerd worden dat het geluidsaspect geen belemmering zal zijn voor de realisering van het bestemmingsplan "hoek Anna van Berchemlaan/Oude Bredaseweg".

4.4 Luchtkwaliteit.

Voor de ontwikkelingen die het bestemmingsplan “hoek Anna van Berchemlaan/Oude Bredaseweg” mogelijk maakt, is artikel 5.16 van de Wet milieubeheer van belang. Uitgangspunt is dat aannemelijk gemaakt moet worden dat de ontwikkeling niet leidt tot het overschrijden van een luchtkwaliteitsgrenswaarde. Op grond van artikel 5.16 eerste lid onder c van de Wet milieubeheer heeft een dergelijke toetsing niet plaats te vinden bij ontwikkelingen die aangemerkt kunnen worden als “niet in betekende mate (NIBM)”. In een ministeriële regeling is bepaald dat projecten die voorzien in minder dan 1500 woningen kunnen worden aangemerkt als NIBM. De ontwikkelingen die voorzien zijn op de hoek Anna van Berchemlaan/Oude Bredaseweg voorzien in maximaal 15 woningen en ca. 1150 m² bvo commerciële ruimten. Deze ontwikkeling kent aanzienlijk minder verkeersbewegingen dan 1500 woningen. Derhalve kan er geconcludeerd worden dat hier sprake is van een NIBM-project en er geen nader onderzoek nodig is.

4.5 Milieuzonering.

In de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig met een milieucirkel. Daarnaast hebben de toegestane activiteiten in de nieuwbouw ook geen milieucirkel. Het aspect milieuzonering is derhalve geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

4.6 Flora- en Fauna.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient beoordeeld te worden of de Flora- en Faunawet een belemmering kan zijn voor de daadwerkelijke realisering van het desbetreffende plan. Met het oog hierop dient er beoordeeld te worden of er binnen het plangebied beschermde soorten dieren of planten aanwezig zijn waarvoor op grond van de Flora- en Faunawet geen ontheffing verleend kan worden. De locatie hoek Anna van Berchemlaan/Oude Bredaseweg betreft momenteel een braakliggend terrein in het stedelijk gebied met nagenoeg geen begroeiing. Er is geen sprake van de aanwezigheid van beschermde soorten dieren of planten. Derhalve is de Flora- en Faunawet geen belemmering voor de realisering van het bestemmingsplan voor deze locatie.

4.7 Waterhuishouding.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die effect hebben op het watersysteem dient rekening gehouden te worden met de belangen van het waterbeheer. Het waterschap voert hiertoe de zogenaamde watertoets uit. Het watertoetsproces is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het besluit verplicht om ter uitvoering van het Nationaal Bestuursakkoord Water in de toelichting bij een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de Waterwet, het Nationaal Bestuursakkoord Water, het Waterbeheerplan 2010 – 2015 van het waterschap “de Brabantse Delta” en de door dit waterschap vastgestelde Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009.

Het plangebied kent een oppervlakte van ongeveer 1900 m² en is nagenoeg volledig verhard. In het verleden was het plangebied ook nagenoeg volledig verhard. De toename van verhard oppervlak is minder dan 2000 m². Op grond van het beleid van het waterschap behoeven er dan ook geen extra retentie-voorzieningen aangelegd te worden.

In de Oude Bredaseweg ligt een gescheiden rioleringsstelsel. Dit stelsel is aangelegd in 2008/2009. Het stelsel is ontworpen conform de door het Waterschap gehanteerde

beleidsregel. Hierbij is het bestaande gemengde riool qua capaciteit gehandhaafd ten behoeve van de afvoer van het afvalwater. De wegverhardingen en de voorzijden van de daken zijn afgekoppeld van het gemengde riool en zijn aangesloten op een nieuw aangelegd regenwaterriool (RWA). Dit regenwaterriool mondt via een overstort uit in een retentievoorziening op de kruising Oude Bredaseweg/Europalaan. De retentie loopt leeg c.q. stort over via een overlaat in het open water ten oosten van het Schoonhout. Voor de aanleg van dit nieuwe stelsel heeft de gemeente op 2 april 2009 een ontheffing/vergunning ingevolge de Keur waterkeringen en oppervlaktewateren aangevraagd bij het waterschap. De ontheffing/vergunning is op 5 juni 2009 door het Waterschap verleend.

Bij het ontwerp van het nieuwe rioleringsstelsel in de Oude Bredaseweg is reeds rekening gehouden met de toename van het verhard oppervlak als gevolg van de bouwplanontwikkeling op de hoek van de Anna van Berchemlaan en de Oude Bredaseweg. Bij het uitvoeren van de rioleringswerken in de Oude Bredaseweg is zowel vanaf het DWA-riool als van het RWA-riool een uitlegger aangelegd van voldoende afmeting om de nieuwe bebouwing op aan te sluiten. De uitleggers liggen tot op de perceelgrens. Om aan te kunnen sluiten op de bovengenoemde uitleggers dienen de afvoerleidingen van de commerciële ruimten, de woningen en het bijbehorende parkeerterrein (RWA en DWA separaat van elkaar) te worden verzameld op twee aparte afvoerleidingen. Deze afvoerleidingen dienen op eigen terrein te worden aangelegd.

Geadviseerd wordt om gebruik te maken van milieuvriendelijke materialen en dus het achterwege laten van uitlogende materialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. De toe te passen bouwmaterialen dienen getoetst te worden aan het Bouwbesluit. Dit is een landelijke regeling. De wetgever biedt geen mogelijkheden om vanwege de mogelijke uitloging van materialen, aanvullende eisen te stellen ter bescherming van bv. het milieu. Derhalve kan op dit onderwerp uitsluitend in de adviserende sfeer geprobeerd worden om de toepassing van dergelijke materialen tegen te gaan.

4.8 Besluit milieueffectrapportage.

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

Het bestemmingsplan "hoek Anna van Berchemlaan/Oude Bredaseweg" maakt het mogelijk om binnen het plangebied 12 appartementen, 3 bovenwoningen en commerciële ruimten op de begane grond te realiseren. Parkeren voor bewoners vindt ook op eigen terrein plaats. Er is sprake van een activiteit die genoemd is op de D-lijst van het Besluit mer. Op deze lijst is nl. de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterreinen genoemd. De omvang van de voorgestane herontwikkeling blijft ruimschoots onder de drempels. Daarbij is aansluiting gezocht bij de drempel voor een merbeoordeling voor de bouw van woningen. Deze ligt op 2000 woningen.

Hoewel de drempelwaarden niet worden overschreden, dient er nog nagegaan te worden of de activiteiten desondanks geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Daarbij zal de aard van de activiteit, de omvang en de gevoeligheid van de omgeving in ogenschouw genomen moeten worden. In deze situatie is er sprake van een kleinschalige binnenstedelijke herontwikkeling. Gelet op de aard en de omvang van de activiteit en de omgeving (binnenstedelijk; centrumlocatie) kan er geconcludeerd worden dat er geen sprake zal zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het

Milieu. Derhalve is een mer-beoordeling niet noodzakelijk. Er zal dan ook geen milieueffectrapportage worden opgesteld. Er kan worden volstaan met de reeds uitgevoerde milieu-onderzoeken.

5 Beschrijving van het bestemmingsplan.

5.1 Planvorm.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om ter plaatse commerciële ruimten (winkels en/of persoonlijke dienstverlening en/of publieksverzorgend ambacht en/of zakelijke dienstverlening met een publieksgerichte functie) en woningbouw in de vorm van appartementen en bovenwoningen te realiseren. De planopzet kent een beperkt aantal bestemmingen, een gedetailleerde plankaart/planverbeelding en uniforme opzet van de planregels. Uitgangspunt is dat de plankaart/planverbeelding zo veel mogelijk informatie biedt over de toelaatbare gebruiksvorm en de bouwmogelijkheden op het perceel. Voordeel hiervan is een snel inzicht in de gebruiks- en bouwmogelijkheden op een perceel.

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

5.2 Artikelsgewijze toelichting.

1 Inleidende regels.

Begrippen (artikel 1).

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

Wijze van meten (artikel 2).

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

2 Bestemmingsregels.

Gemengd (artikel 3).

Binnen deze bestemming wordt het mogelijk gemaakt om op de begane grondlaag commerciële ruimten met een publieksgerichte functie te realiseren. De volgende bouwlagen zijn bedoeld voor de realisering van gestapelde woningen (appartementen en bovenwoningen). Er mogen maximaal 15 woningen worden gebouwd.

Verkeer (artikel 4).

Deze bestemming heeft betrekking op de gronden die bedoeld zijn voor de aanleg van parkeergelegenheid voor de bewoners. Er is ruimte voor minimaal 15 parkeerplaatsen.

3 Algemene regels.

Anti-dubbeltelregel (artikel 5).

Het is een wettelijke verplichting om dit artikel in een bestemmingsplan op te nemen. Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden,

die al eens als berekeningsgrondslag voor een 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 opengeblijven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels (artikel 6).

Deze regels hebben betrekking op ondergrondse bouwwerken.

Algemene gebruiksregel (artikel 7).

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

Algemene afwijkingsregels (artikel 8).

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

Algemene procedureregels (artikel 9).

In dit artikel is de algemene procedureregel opgenomen die van toepassing is bij het afwijken van de planregels.

4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 10).

Het is een wettelijke verplichting om dit artikel in het bestemmingsplan op te nemen. In lid 1 zijn de overgangsregels ten aanzien van het bouwen opgenomen. Bouwwerken die, op het moment dat het plan in werking 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. Lid 2 betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het moment dat dit plan in werking is getreden. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot. Het voorgaande geldt niet voor bouwwerken die zonder bouwvergunning zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan en voor illegaal gebruik van bouwwerken.

Slotregel (artikel 11).

Deze regel verwijst naar de naam van het bestemmingsplan.

6 Economische uitvoerbaarheid.

De gemeente Etten-Leur heeft met de ontwikkelende partij een overeenkomst gesloten. Op grond hiervan zijn de gemeentelijke kosten die verbonden zijn aan de opstelling en de realisering van onderhavig bestemmingsplan doorbelast aan de ontwikkelaar. Hiermede is eveneens het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden (anderszins) verzekerd zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (grondexploitatie). Op grond hiervan kan de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

7 Maatschappelijke toetsing en overleg.

7.1 Voor-overleg.

In het kader van het wettelijk voorgeschreven voor-overleg ex. artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening zijn de volgende instanties op 15 en 29 december 2010 digitaal geïnformeerd over het voor-ontwerp bestemmingsplan.

- Provincie Noord-Brabant.
- Waterschap Brabantse Delta.
- VROM-inspectie, regio Zuid.

De desbetreffende instanties zijn gedurende de periode 6 januari 2011 tot en met 16 februari 2011 in de gelegenheid gesteld een reactie in te dienen.

De provincie Noord-Brabant en de VROM-inspectie regio Zuid hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben. Het Waterschap Brabantse Delta heeft een positief wateradvies gegeven doch verzocht in de toelichting te verwijzen naar de Waterwet en hun Waterbeheerplan 2010-2015. Daarnaast wordt verzocht aandacht te besteden aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen. De opmerkingen van het Waterschap zijn in de toelichting verwerkt.

7.2 Inspraak.

Het voor-ontwerp bestemmingsplan “hoek Anna van Berchemlaan/Oude Bredaseweg” heeft gedurende de periode 6 januari 2011 tot en met 16 februari 2011 voor inspraak ter inzage gelegen in het stadskantoor. Daarnaast was het voor-ontwerp bestemmingsplan raadpleegbaar op de gemeentelijke internetsite en de landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl. De bekendmaking hieromtrent heeft op 5 januari 2011 plaatsgevonden in het weekblad “de Etten-Leurse Bode”, de gemeentelijke internetsite en het publicatiebord. Gedurende de periode van ter inzagelegging kon een ieder mondeling of schriftelijk een reactie indienen bij burgemeester en wethouders. Er zijn geen reacties ingediend.

7.3 Vaststellingsprocedure.

Conform het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan “hoek Anna van Berchemlaan/Oude Bredaseweg” met bijbehorende onderzoeken gedurende de periode 7 april 2011 tot en met 18 mei 2011 ter inzage gelegen in het stadskantoor. Daarnaast was het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke internetsite en www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de periode van ter inzagelegging konden er mondeling of schriftelijk zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad. De bekendmaking heeft plaatsgevonden op 6 april 2011 in het weekblad Etten-Leurse Bode, de Staatscourant, de gemeentelijke internetsite en het gemeentelijk publicatiebord. De onder 7.1 genoemde instanties zijn via de digitale weg in kennis gesteld. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

8 Overzicht van wijzigingen.

8.1 Wijzigingen ten opzichte van het voor-ontwerp bestemmingsplan.

Inhoudelijk is het voor-ontwerp bestemmingsplan niet gewijzigd. Ter verduidelijking en voor een betere afstemming op het gepresenteerde bouwplan zijn ambtshalve nog de volgende wijzigingen aangebracht:

- De bouwhoogte aan de Oude Bredaseweg is aangepast en bedraagt nu gedeeltelijk 12,5 meter. Aanleiding hiervoor is het feit dat de voorgestane bouwhoogte in beperkte mate de eerder genoemde bouwhoogte van 12 meter overschrijdt.
- De bouwhoogte voor de eerste bouwlaag (begane grond) is geregeld in de planregels en gesteld op maximaal 4,5 meter.

- Kamerbewoning is uitgesloten.
- De maximale bedrijfsvloeroppervlak per vestiging is gewijzigd in maximaal 530 m². Hiermede wordt een logische indeling van de begane grondlaag mogelijk gemaakt.
- De realisering van carports is expliciet geregeld in de planregels.

8.2 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn er in het ontwerp-bestemmingsplan geen wijzigingen aangebracht.