

Bestemmingsplan Withofcomplex en omgeving  
Gemeente Etten-Leur  
Vaststelling





# Bestemmingsplan Withofcomplex en omgeving

## Gemeente Etten-Leur

### Vaststelling

Rapportnummer:	211x02969.048275_1_5
Datum:	06 oktober 2011
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevrouw P.B.M. Mourik Gemeente Etten-Leur
Projectteam BRO:	Ellen van den Oetelaar, Chantal Zegers
Concept:	31 oktober 2008
Voorontwerp:	17 maart 2009
Ontwerp:	01 maart 2010, 11 maart 2011, 23 maart 2011
Vaststelling:	13 december 2011
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Withof e.o., herontwikkeling locaties binnen plangebied
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Juridisch-planologische regeling voor het plangebied Withofcomplex en omgeving
Projectgegevens:	NL.IMRO.0777.0010WITHOFCOMPLEX-3001

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401



**Toelichting**



Inhoudsopgave	pagina
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Opzet van de toelichting	5
<b>2. BELEIDSKADER</b>	<b>7</b>
2.1 Inleiding	7
2.2 Rijksbeleid	7
2.3 Provinciaal en regionaal beleid	9
2.4 Gemeentelijk beleid	12
<b>3. HUIDIGE SITUATIE EN HERONTWIKKELINGEN</b>	<b>17</b>
3.1 Historie van het plangebied	17
3.2 Huidige situatie	19
3.3 Herontwikkelingen	20
<b>4. MILIEU EN DUURZAAMHEID</b>	<b>27</b>
4.1 Inleiding	27
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	27
4.3 Bodem	31
4.4 Externe veiligheid	33
4.5 Flora en fauna	35
4.6 Geluidhinder	37
4.7 Luchtkwaliteit	38
4.8 Milieuzonering	39
4.9 Besluit milieueffectrapportage	41
4.10 Waterhuishoudkundige aspecten	41
<b>5. BESCHRIJVING VAN HET PLAN</b>	<b>49</b>
5.1 Planvorm	49
5.2 Toelichting op de bestemmingen	51
<b>6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>59</b>

<b>7. MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG</b>	<b>61</b>
7.1 Inspraak	61
7.2 Overleg	61
7.3 Vaststellingsprocedure	62
<b>8. OVERZICHT VAN WIJZIGINGEN</b>	<b>63</b>
8.1 Wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan	63
8.2 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan	64
<b>BIJLAGEN</b>	
Bijlage 1: Verkeersgeneratie	
Bijlage 2: Eindverslag inspraak ontwerp-kaders	
Bijlage 3: Eindverslag inspraak voorontwerp bestemmingsplan	
Bijlage 4: Brief VROM-inspectie	
Bijlage 5: Beleidsregel aan huis gebonden beroepen en bedrijven	
Bijlage 6: Beoordeling zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Withofcomplex e.o.'	



# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

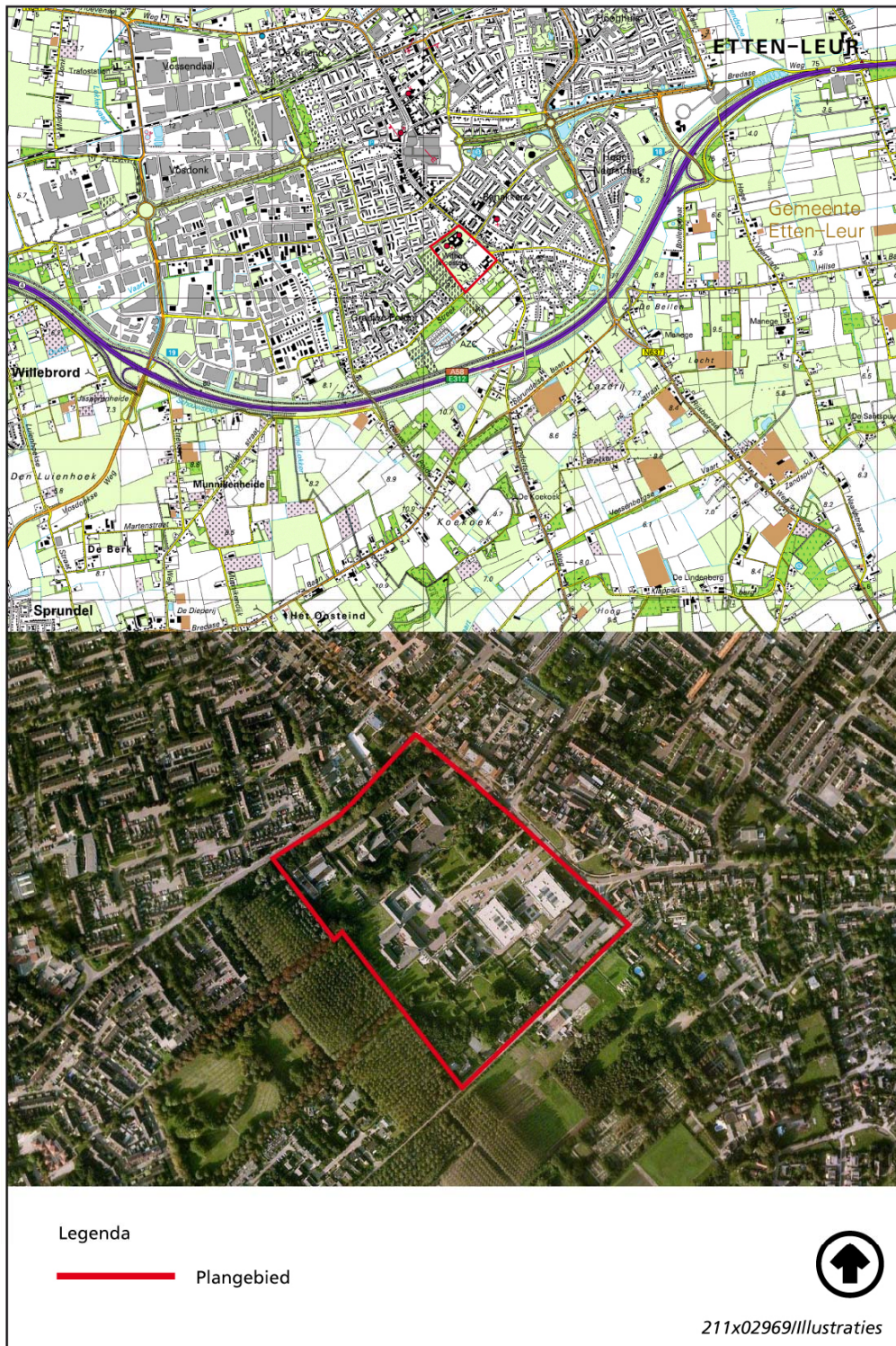
De Woonstichting Etten-Leur is in 2005 eigenaar geworden van de monumentale gebouwen en de direct aangrenzende gronden op het Withofcomplex. Het betreft Huize Adama, de voorbouw van 't Withof, de kleine en de grote kapel, de kloosterboerderij en de Lourdesgrot. Voor dit terrein is een herbestemming wenselijk. Daarnaast is de Woonstichting eigenaar van de woningen aan de Streek 26, 28 en 30. Deze woningen zijn aan vervanging toe. Aan de Streek is bovendien een gedeelte van het Munnikenheidecollege inclusief gymzaal aanwezig. In verband met de verplaatsing naar het Trivium is er ook nagedacht over de herontwikkeling van dit gedeelte van het terrein. Ook dit gedeelte is in eigendom van de Woonstichting Etten-Leur.

De herontwikkeling van de locaties past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. De beoogde ontwikkelingen kunnen echter wel mogelijk worden gemaakt door een bestemmingsplanherziening. Bij deze herziening zullen ook de overige bebouwing en aangrenzende gronden meegenomen worden zodat er voor dit gebied weer sprake is van een actueel bestemmingsplan.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied van het Withofcomplex ligt aan de zuidzijde van de kern Etten-Leur. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Streek aan de zuidoostzijde en de Zundertseweg en de Bisschopsmolenstraat aan de noordoostelijke zijde. Aan de noordwestelijke zijde wordt de grens gevormd door de perceelsgrenzen van de woningen aan de Tamboerijn. De zuidwestelijke grens wordt gevormd door het houtproductiebos.

Op nevenstaande afbeelding is het gebied in de context weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is aangegeven op de digitale verbeelding (plankaart).



Ligging plangebied

Image ©2007 Aerodata International Surveys  
 ©2007 Tele Atlas  
 ©2007 Google™

© De auteursrechten en datarechtbanken zijn voorbehouden aan Kadaster, Emmen, 2005

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan 'Grauwe Polder II' van de gemeente Etten-Leur het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 1 september 1975 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 19 mei 1976.

Het grootste deel van het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Bijzondere diensten I'. De gronden met deze bestemming mogen uitsluitend worden bebouwd met gebouwen voor openbare bijzondere doeleinden, zoals scholen, kloosters, kruisverenigingen, buurt- en hiermee gelijk te stellen gebouwen voor sociaal-medische en/of sociaal-culturele aard, alsmede maximaal acht dienstwoningen. Het gebruiken van de percelen en gebouwen ten behoeve van een woonfunctie, niet zijnde dienstwoningen, is ter plaatse niet toegestaan. Met onderhavig bestemmingsplan zal het gehele plangebied wijzigen van bestemming.

Een deel van de gronden van het plangebied heeft de bestemming 'Tuin en erf I' dan wel 'Openbaar groen'. Binnen 'Tuin en erf I' is het verboden bouwwerken op te richten, te doen of te laten oprichten. De gronden met de bestemming 'Openbaar groen' mogen uitsluitend worden bebouwd met bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals straatmeubilair, zitbanken en/of afvalbakken ter hoogte van maximaal 1,5 meter.

### 1.4 Opzet van de toelichting

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een digitale verbeelding (plankaart) met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen en de resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit acht hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Beleidskader' waarin het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid uiteen wordt gezet en wordt bekeken in hoeverre de voorgestane ontwikkelingen passend zijn binnen deze kaders.

In hoofdstuk 3 staat de beschrijving van de huidige situatie en worden de voorgestane ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt op een rij gezet.

In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals bijvoorbeeld milieu wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom voorliggend bestemmingsplan uitgevoerd kan worden.

In hoofdstuk 5 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de digitale verbeelding (plankaart) en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd.

Hoofdstuk 6 toont de economische uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkelingen aan.

In hoofdstuk 7 van dit bestemmingsplan wordt verslag gedaan van inspraak en vooroverleg.

In het laatste hoofdstuk worden de wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan en de wijzigingen bij vaststelling beschreven.



## 2. BELEIDSKADER

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op het relevante beleid ten aanzien van het plangebied. Allereerst wordt ingegaan op het rijksbeleid, vervolgens komen relevante aspecten uit het provinciale beleid en het regionale beleid aan de orde; dit vormt het kader voor het gemeentelijke beleid dat in de laatste paragraaf van dit hoofdstuk wordt behandeld.

### 2.2 Rijksbeleid

De Nota Ruimte<sup>1</sup> geeft de visie weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

In de Nota Ruimte wordt onderscheid gemaakt in verantwoordelijkheden. Het rijk concentreert zich op die aspecten die van nationaal belang zijn, de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Voor het gebied dat niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur behoort, beperkt het rijk zich tot het stellen van enkele (algemene) beleidsregels. Hiermee legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- 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.

---

<sup>1</sup> De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben ingestemd met de nota op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. Op grond van artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht Wro is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing.

Om deze doelen te bereiken wil het rijk verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking en infrastructuur' en 'organiseren in stedelijke netwerken' zijn de beleidsstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn:

- ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- versterking van de economische kerngebieden;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden;
- bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;
- behoud en versterking van de variatie tussen stad en land;
- afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding; en
- waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Ondanks het streven naar bundeling van verstedelijking, is het uitgangspunt dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan.

Etten-Leur is onderdeel van het nationaal stedelijk netwerk 'Brabantstad'. Om de positie van Brabantstad te behouden en te versterken is het van belang voldoende ruimte te bieden voor woningbouw, bedrijven en instellingen, de kennisinfrastructuur verder te ontwikkelen en een betrouwbare bereikbaarheid te waarborgen.

Binnen 'Brabantstad' liggen drie economische kerngebieden. Etten-Leur is onderdeel van het economisch kerngebied West-Brabant (A16-A4-zone). Vanwege hun belangrijke functie en positie in de nationale economische structuur staan deze gebieden voor het kabinet centraal bij het stellen van nationale economische prioriteiten. Hier bevinden zich de belangrijkste concentraties van stuwende bedrijvigheid en werkgelegenheid. Hier zijn de mogelijkheden ook het grootst. In deze economische kerngebieden wordt de meeste toegevoegde waarde gerealiseerd.

Vanwege hun internationale betekenis zal het rijk zich actief inzetten voor deze kerngebieden en netwerken. Te denken is aan vormgeving van financiële instrumenten, totstandkoming van afspraken en ontwikkelingsprocessen. Ook stedelijke samenwerkingsverbanden die niet tot de reeks nationale stedelijke netwerken behoren, kunnen voor financiële steun van het rijk in aanmerking komen. Dat gaat samen met goede, onderling afgestemde plannen voor wonen, mobiliteit, water, bedrijventerreinen en bovenlokale voorzieningen.

Er wordt actief ingezet op behoud en doorontwikkeling van de (economische) positie van het economische kerngebied gebied West-Brabant. Bij het goed functioneren van een regio gaat het om de juiste balans tussen wonen, werken en voorzieningen.

Deze drie pijlers moeten in evenwicht zijn om een goed functionerend economisch kerngebied te blijven. Een belangrijke doelstelling van het Rijk is dan ook ruimte bieden aan woningbouw, bedrijven en instellingen. De gemeente biedt mogelijkheden voor de vestiging van bedrijven en voorzieningen binnen de gemeente. Voor het evenwicht is er daarom ook woningbouw nodig. Met dit bestemmingsplan wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Deze woningbouw draagt (indirect) bij aan het versterken van de economische positie van Brabantstad in het algemeen en het economisch kerngebied West-Brabant in het bijzonder. Op deze manier levert de ontwikkeling van het Withofcomplex een bijdrage aan de beleidsdoelen van het Rijk.

## **2.3 Provinciaal en regionaal beleid**

Op 1 juni 2010 is de Verordening Ruimte fase 1 in werking getreden. Daarmee is de Paraplunota (met alle bijbehorende beleidsdocumenten) ingetrokken. De Verordening Ruimte fase 2 is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden. De nieuwe Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 januari 2011 in werking getreden. Hierna wordt ingegaan op de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening Ruimte fase 1 en 2.

### **Structuurvisie ruimtelijke ordening**

De provincie geeft in de Structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleedingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, speelt het belang van concentratie van verstedelijking een rol, het plangebied is op de visiekaart behorende bij de Structuurvisie ook aangewezen als 'Stedelijk concentratiegebied'. Etten-Leur is in de Nota Ruimte (rijksbeleid) aangewezen als 'Brabantstad'. In de Structuurvisie wordt aangegeven dat alleen de steden Breda, Eindhoven, Helmond, 's-Hertogenbosch en Tilburg samen met de provincie het stedelijk netwerk BrabantStad vormen. Daarom speelt het belang Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad geen rol.

#### *Concentratie van verstedelijking*

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.



### *Zorgvuldig ruimtegebruik*

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

### *Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit*

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft de ontwikkeling van het Withofcomplex binnen bestaand stedelijk gebied. De bebouwing sluit aan bij de omliggende bebouwing waardoor de karakteristiek van de kern in tact blijft en er sprake is van het instandhouden van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Daarnaast is er met de voorgestane ontwikkeling sprake van inbreiding en daarmee van zorgvuldig ruimtegebruik.

### **Verordening Ruimte fase 1 en 2**

Vanaf 1 juni 2010 geldt de Verordening Ruimte fase 1. Daarna is de Verordening fase 2 opgesteld. Beide Verordeningen zijn samengevoegd tot de Verordening Ruimte Noord-Brabant. Deze Verordening is op 1 maart 2011 in werking getreden. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale Structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Verordening bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- GHS-natuur/EHS;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw (integrale zonering, glas, TOV).

Het plangebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte als 'bestaand stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied' zijn aange-

duid. Dit is gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Stedelijke ontwikkelingen kunnen uitsluitend plaatsvinden in het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling van het Withofcomplex is dan ook in lijn met het beleid uit de Verordening.

## 2.4 Gemeentelijk beleid

### **Structuurvisie-Plus, Etten-Leur in Bloei 2020**

In de Structuurvisie-Plus, Etten-Leur in Bloei 2020 wordt op hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Etten-Leur voor de periode 2004-2020 vastgelegd en weergegeven.

In deze Structuurvisie-Plus wordt uitgegaan van een verdere groei van Etten-Leur:

- naast de opvang van de lokale behoefte, speelt Etten-Leur een rol in de regionale opvang van de woningbehoefte;
- het woningbouwprogramma in de periode 2002-2015 bedraagt circa 3.300 woningen;
- inzet op duurzaam ruimtegebruik; 50% van de woningbouw vindt plaats op een binnenstedelijke locatie en 50% buitenstedelijk;
- vraag naar groene woonmilieus, ouderenwoningen en woningen voor starters;
- inzet is duurzame woningen in duurzame wijken.

Er is een behoefte aan de groei van de woningvoorraad, gerelateerd aan de voorziene toename van het aantal inwoners. Daarnaast is het verbeteren van de kwaliteit van het wonen een belangrijke opgave voor Etten-Leur. Er zijn verscheidene locaties beschikbaar om te kunnen voldoen aan de groei van de woningbehoefte tot 2015. Naast enkele uitleglocaties (zoals met name de locaties De Streek en Haansberg-Oost) kan de herstructurering van binnenstedelijke gebieden hieraan een belangrijk aandeel leveren. Deze herstructurering biedt naast de groei van woningaantallen eveneens voldoende mogelijkheden om de gewenste kwaliteitsverbetering te realiseren.

Het bundelen van voorzieningen op clusterniveau en het tot stand brengen van een sociale infrastructuur van netwerken binnen de gemeente die zijn gericht op wonen, zorg en welzijn wordt gezien als een integraal onderdeel van de herstructurering-opgave waar de gemeente voor staat. Vier locaties, verspreid over de kern, worden aangewezen als zorgkruispunten. Rondom deze zorgkruispunten worden zones ontwikkeld met zorgwoningen en levensloopbestendige woningen. Bij voorkeur worden ook de beoogde multifunctionele accommodaties en activiteitencentra ruimtelijk aangesloten bij deze zorgkruispunten. Als onderdeel van de voorzieningstructuur kan de realisering van basisonderwijs op verschillende locaties worden ontwikkeld volgens het concept van de brede school.

Het plangebied is in de StructuurvisiePlus 2020 aangewezen als woonzorgzone. In een dergelijk gebied zijn diverse vormen van zorgverlening, dienstverlening en welzijnsactiviteiten met name gericht op senioren, aanwezig. In de directe omgeving van het plangebied (aan de Kerkwerve) zijn winkelvoorzieningen aanwezig. Het gebied is dan ook uitermate geschikt voor de realisering van woningbouw voor senioren.

### **Woonvisie**

Etten-Leur wordt door de diverse woonpartners gekenmerkt als 'gewoon goed wonen'. De rust, het groen en de voorzieningen worden daarbij als typische kenmerken en de basisidentiteit genoemd. Met dat beeld onderscheidt Etten-Leur zich van diverse omliggende gemeenten. Het is de reden waarom mensen al jaren lang kiezen voor Etten-Leur. Dit beeld is als uitgangspunt genomen voor de Woonvisie.

#### *Evenwicht in bevolkingsopbouw*

De prognoses laten enkele duidelijke ontwikkelingen in de bevolkingssamenstelling tot 2015 zien. Etten-Leur vergrijsst en de middengroep, in de regel de groep gezinnen, wordt kleiner. Minder gezinnen betekent op termijn minder kinderen. De prognose 2015 maakt dat duidelijk. Die lijn zal zich vanaf 2015 nog doorzetten. Wil Etten-Leur blijven wat het nu is, dan vraagt dat om een duidelijke woonkoers. Die moet er in belangrijke mate toe bijdragen dat Etten-Leur een stad is waar het voor iedereen 'jong tot oud' goed wonen is en blijft. Tot 2015 verandert er volgens prognoses van het CBS het nodige in de bevolkingsopbouw van Etten-Leur.

Leeftijdscategorie	2005	2015
0-14 jaar	18,6%	16,0%
15-29 jaar	17,7%	20,2%
30-44 jaar	23,8%	19,7%
45-64 jaar	27,2%	27,9%
65-74 jaar	7,7%	9,8%
75 jaar en ouder	5,0%	6,3%

#### *Doelgroepen Woonvisie*

De geschikte voorraad woningen voor senioren en mensen met een beperking is in Etten-Leur niet voldoende om aan de actuele vraag invulling te geven. Het is nu nodig om levensloopbestendige, of generatiebestendige woningen zoals het nieuwe kabinet het noemt, te bouwen. Woningen, die op termijn ook voor andere groepen beschikbaar (kunnen) zijn. In de koop- en huursector zijn nieuwe goedkope en bereikbare woningen nodig. De koopwoningen zijn vooral nodig om een niet onaanzienlijk aantal starters, dat wil kopen, aan Etten-Leur te binden. De bereikbare huurwoningen zijn nodig om het aanbod gelijke tred te laten houden met de beoogde groei die Etten-Leur tot 2015 doormaakt.

### *Doorstroming centraal*

In de Woonvisie draait het om het bereiken van doorstroming. Het effect van doorstroming is alleen op de lange termijn te realiseren. In ieder geval is nodig dat er voldoende nieuwe woningen aan de bestaande woningvoorraad worden toegevoegd.

Binnen de bestaande voorraad moet actief worden gestuurd op de kansen voor starters en voor senioren passende huisvestingskansen. Alleen door hierover afspraken te maken met de woonpartners kan een doorstromingsbeleid worden bereikt.

### *Kansen bestaande voorraad*

De bestaande woningvoorraad die dankzij de nieuwbouw vrij gaat komen, biedt kansen voor starters en gezinnen. Voor het deel van de bestaande voorraad dat kwalitatief niet meer voldoet, vooral het verouderde bezit van Woonstichting Etten-Leur, zal in de periode tot 2015 over de toekomst nagedacht moeten worden. Plannen voor herstructurering worden als onderdeel van de toekomstvisie meegenomen in de wijkplannen.

### *Bouwen, bouwen, bouwen*

Onder het motto 'stel niet uit tot morgen' gaat de woonvisie ervan uit dat, wil het kans van slagen hebben de huidige problemen in de woningmarkt tijdig en optimaal op te kunnen lossen, het nodig is om naast het benutten van de bestaande voorraad ook nog nieuwe woningen te realiseren.

Daarbij wordt 30 % goedkoop, 30 % middelduur en 40 % duur als gewenste differentiatie aangehouden (gemiddeld voor de gemeente).

### *Doelgroepenbeleid*

De uitvoering van de Woonvisie zal zijn dat er een zo optimaal mogelijke balans is tussen de ontwikkeling in bevolkingsopbouw en de woningvoorraad.

De meest geschikte locaties voor de nog te realiseren seniorenhuisvesting zijn de locaties die deel uitmaken van de beoogde woonservicegebieden.

In de StructuurvisiePlus 2020 is het plangebied aangewezen als woonzorgzone. Het gebied is dan ook uitermate geschikt voor de realisering van woningbouw voor senioren. Het beleid van de Woonstichting Etten-Leur maakt bij verhuur geen onderscheid tussen ouderen en jongeren. De praktijk zal leren dat woningen grotendeels bewoond worden door senioren. Uitgangspunt voor het plan is minimaal 30% goedkope woningen voor de gezamenlijke herontwikkelingen. Daarmee zijn de voorgestane ontwikkelingen in lijn met het beleid uit de Woonvisie.

### **Notitie huisvesting mantelzorg**

Mantelzorg is zorg, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening voortvloeit uit de sociale relatie. Het gaat om zorg die meer is dan in een persoonlijke relatie gebruikelijk is.

De notitie huisvesting mantelzorg, vastgesteld door de gemeenteraad op 14 juli 2009, beoogt de huisvestingsmogelijkheden ten behoeve van mantelzorg vanuit ruimtelijk-planologisch oogpunt te verruimen. Dit om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan verzoeken tot uitbreiding van een woning of een andere oplossing voor huisvesting ten behoeve van mantelzorg.

De gemeente Etten-Leur kiest ervoor om huisvesting ten behoeve van mantelzorg middels een afwijking mogelijk te maken in vrijstaande bijgebouwen. Er vindt echter geen verruiming plaats van de bouwmogelijkheden voor het bouwen van een vrijstaand bijgebouw. De bouw van een vrijstaand bijgebouw dient aan de bouwregels zoals opgenomen in het bestemmingsplan te voldoen. Een en ander is conform de provinciale voorbeeldregeling. Naast deze bouwregels, mogen ook de bouwregels van het vergunningvrij bouwen worden ingezet voor huisvesting ten behoeve van mantelzorg.

Naast het middels een afwijking mogelijk maken van bewoning van vrijstaande bijgebouwen, kan middels een afwijking een tijdelijke woonunit geplaatst worden. Een tijdelijke woonunit is voor huisvesting ten behoeve van mantelzorg en is een demontabel en/of relatief eenvoudig verwijderbaar gebouw, onder welke benaming ook aangeduid, doch in het spraakgebruik als woonunit wordt aangemerkt, bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van woon-, dag- en/of nachtverblijf.

Het voordeel van deze units is dat handhaving aan het einde van de mantelzorgperiode gemakkelijker is, omdat de units geen permanent karakter hebben. Na beëindiging van de mantelzorgnoodzaak dient de tijdelijke woonunit te worden verwijderd. Het voordeel voor de burger die woont in het binnenstedelijk gebied is dat er ten opzichte van inwoning en de bijgebouwenregeling in zijn totaliteit meer vierkante meters aan bebouwing mogelijk is, mits aan alle overige regels wordt voldaan.



## 3. HUIDIGE SITUATIE EN HERONTWIKKELINGEN

### 3.1 Historie van het plangebied

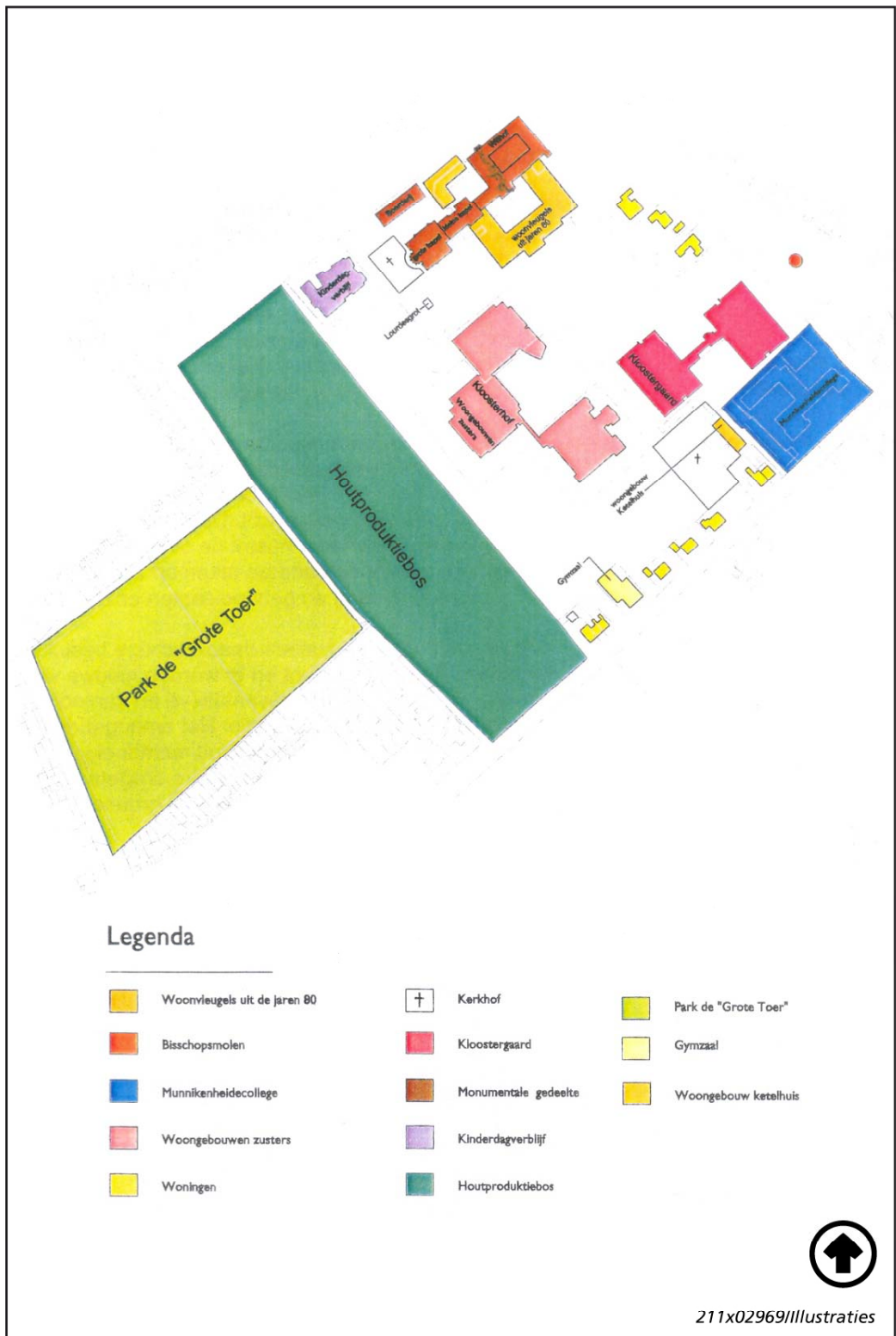
In het zuidelijke deel van Etten-Leur is het Withofcomplex gelegen. Dit complex neemt al vele jaren een prominente plek in aan de Bisschopsmolenstraat, één van de historische assen waarlangs indertijd het dorp Etten is ontstaan.

In 1820 werd door de zusters Franciscanessen de Ettense congregatie gesticht in het bestaande Huize Adama. Huize Adama is een buitengoed dat dateert uit omstreeks 1600. Het pand werd ingericht als klooster. Door de jaren heen bloeide de zustercongregatie en daarmee groeide de vestiging. Er ontstond een groot klooster- en scholencomplex. Duidelijke pieken in de bouwactiviteiten waren er in de tweede helft van de 19<sup>e</sup> eeuw en in de jaren twintig en dertig van de 20<sup>e</sup> eeuw. De gebouwen waren bestemd voor onderwijs, internaat, woongelegenheden voor de zusters en religieuze en ondersteunende functies. Het omliggende bij het klooster behorende grondgebied was groot. Er werd voorzien in het eigen levensonderhoud.

Begin jaren zeventig van de 20<sup>e</sup> eeuw werd een groot deel van de gronden afgestaan voor de ontwikkeling van de woonwijk "Grauwe Polder". Even daarna vond er een grootscheepse herstructurering plaats mede als gevolg van de Mammoetwet die nieuwe onderwijsvormen introduceerde. Elders in de gemeente werden nieuwe onderwijsgebouwen opgericht. Deze nieuwe onderwijsvoorzieningen werden beheerd door stichtingen. Daarnaast nam de overheid bepaalde taken op het gebied van de zorg over. De congregatie nam andere taken op zich zoals bejaardenzorg, parochiewerk, huisbezoek en zorg voor zieken en gehandicapten.

Op dit keerpunt in hun functioneren (1980) werden door de zusters daadkrachtige besluiten genomen. De onderwijs- en internaatgebouwen werden gesloopt en er werden nieuwe woonvleugels gebouwd. Het meest oorspronkelijke deel kreeg een representatieve en kantoorfunctie. De nieuwe bebouwing borduurde verder op de kloostertypologie. Het omringende gebied werd parkachtig ingericht. De hoofdopzet van het park bestond uit rechthoekige vormen en sluit aan op de carréstructuur van het oude complex. Belangrijke dragers van het park waren de Lourdesgrot, de twee begraafplaatsen, de bidweg en een aantal grote solitaire oude bomen.

Het Withof vormde een aanéenschakeling van overwegend staafvormige gebouwen in een rechthoekige structuur. De gebouwen kenden diverse volumes, maar kenmerkte zich door baksteenarchitectuur, ritmische gevelindelingen en afdekkingen met kappen. Kenmerkend waren ook de binnenplaatsen bij de diverse gebouwen. De functies van deze gebouwen varieerden van wonen, onderwijs, religie, stallen en opslag.



Tekening huidige situatie



## 3.2 Huidige situatie

Binnen de gronden van het Withofcomplex is een groot aantal panden aanwezig.

In het noorden van het plangebied bevindt zich het monumentale gedeelte van het kloostercomplex. De monumentale bebouwing bestaat uit Huize Adama, de tweelaagse voorbouw van 't Withof, de grote en de kleine kapel, de Lourdesgrot en de kloosterboerderij.

Huize Adama is een dwarshuis met twee bouwlagen onder dubbel zadeldak op een rechthoekige plattegrond met voorgevel op het noordoosten. Deze gevel heeft een rondbogige geprofileerde hardstenen ingang. De tweelaagse voorbouw van 't Withof uit 1834-'64 heeft een U-vormige plattegrond rondom het St. Antoniusplein en Huize Adama. De grote kapel in Neogotische stijl is in 1908 gebouwd. De grote kapel ligt met uitzondering van de noordoostzijde, die grenst aan de kleine kapel, vrij op het erf. De kleine kapel in Neogotische stijl stamt uit 1850 en 1882 en is gesitueerd aan de zuidoostkant van Huize Adama.

Ten zuiden van de grote kapel bevindt zich een Lourdesgrot, gebouwd in 1902. Lourdesgrotten vervulden een rol in de devotie van kloosters. Het is een variatie op de 'ware uitbeelding' van de grot in het Franse Lourdes en uitgevoerd in aangesmeerde ratelaars (misgebakken klinkers). Bij de grot bevinden zich diverse bomen, restant van de bosschage waarin de grot zich vroeger bevond.

Ten noorden van de twee kapellen bevindt zich de kloosterboerderij uit 1896. De boerderij ligt geheel vrij. De oorspronkelijke koestal is omgebouwd tot garages. In de boerderij bevinden zich twee kelders met opkamers gescheiden door een gang. Een ervan is de melkkelder. De plaats van de varkenshokken en paardenstal is in de gevels nog zichtbaar.

In de directe nabijheid van het monumentale gedeelte van het kloostercomplex bevindt zich een tweetal woonvleugels, die in de jaren '80 zijn toegevoegd.

In het gebied bevinden zich twee begraafplaatsen. De eerste bevindt zich ten zuidwesten van de grote kapel. De tweede is gesitueerd aan de zuidoostelijke zijde van het plangebied. Het kinderdagverblijf aan de Tamboerijn bevindt zich ten zuidwesten van de grote kapel en de naastgelegen begraafplaats.

In de oostelijke hoek van het plangebied, ten noordoosten van de begraafplaats aldaar, was het Munnikenheidecollege gevestigd. De bebouwing is reeds gesloopt. De beplanting is verwijderd. De gymzaal voor deze school was in het zuiden van het plangebied gesitueerd. Ten noorden van het voormalige Munnikenheidecollege is het woonzorgcomplex 'Kloostergaard' gesitueerd. Dit complex bestaat uit twee panden met een rechthoekige plattegrond die aan elkaar verbonden zijn. Het voormalige ketelhuis dat is verbouwd tot een bijzondere woonvoorziening bevindt zich aangrenzend aan het Munnikenheidecollege en de begraafplaats.

Centraal op het perceel zijn drie panden gelegen die aan elkaar geschakeld zijn. De panden worden bewoond door de zusters en bieden ruimte voor de zorginstelling Avoord Zorg en wonen.

Aan de zuidoostelijke en aan de noordoostelijke rand van het plangebied bevinden zich enkele vrijstaande en geschakelde woningen.

De openbare delen van het plangebied hebben een groen karakter. Het zuiden en zuidwesten zijn ingericht als parkachtige tuin. Er zijn diverse toegangswegen tot het plangebied. De voornaamste toegangsweg bevindt zich aan de Bisschopsmolenstraat, ter hoogte van de woning aan Bisschopsmolenstraat 174. Aan deze toegangsweg bevinden zich parkeervoorzieningen. Een tweede toegangsweg aan de Bisschopsmolenstraat bevindt zich aan de voorzijde van het monumentale gedeelte. Ook daar zijn enkele parkeergelegenheden gesitueerd. Vanuit de Streek en de Tamboerijn is het plangebied beperkt toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer.

De eigendomsverhoudingen binnen het plangebied zijn als volgt:

- De Woonstichting Etten-Leur heeft het monumentale gedeelte met omliggende gronden, het kinderdagverblijf, het woonzorgcomplex 'Kloostergaard', het voormalige ketelhuis en de woningen aan Streek 26, 28 en 30 in eigendom.
- De Zusters Franciscanessen hebben één van de drie centraal gelegen panden en de omliggende gronden in eigendom.
- De overige twee panden zijn in eigendom van Avoord Zorg en wonen.
- De locatie van het voormalige Munnikenheidecollege en de gymzaal aan Streek 24 zijn in eigendom van de Woonstichting Etten-Leur.
- De overige woningen in het plangebied zijn in particulier eigendom.

### **3.3 Herontwikkelingen**

De Woonstichting Etten-Leur is in 2005 eigenaar geworden van de monumentale gebouwen op het Withofcomplex. Als gevolg van het ouder en kleiner worden van het ledental van de congregatie is het kloostercomplex 'Withofcomplex' te Etten-Leur thans aangekomen op het punt van herbesteding en doorontwikkeling. De zusters hebben zich inmiddels grotendeels teruggetrokken in hun woon- en verzorgingsgebouwen Santa Clara en Mariahof. Daarnaast is de Woonstichting eigenaar van de woningen Streek 26 t/m 30. Deze woningen zijn aan vervanging toe.

Het Munnikenheidecollege op de hoek Bisschopsmolenstraat/Streek is verplaatst naar het Trivium. Dit gedeelte van het terrein is eveneens in eigendom van de Woonstichting Etten-Leur en zal eveneens herontwikkeld worden. Daarnaast komt de gymzaal Streek 24 ook voor herontwikkeling in aanmerking.

Op de gronden van het Withofcomplex is daardoor een aantal locaties aanwezig welke herontwikkeld zullen worden:

- het monumentale gedeelte, dit betreft Huize Adama, de voorbouw van 't Withof, de kleine en de grote kapel, de kloosterboerderij, de Lourdesgrot en de aangrenzende gronden;
- de gymzaal aan Streek 24 en de woningen aan Streek 26 t/m 30;
- de locatie van het voormalige Munnikenheidcollege.

Voor deze delen van het Withofcomplex zijn kaders opgesteld door de gemeente. Binnen deze kaders kunnen de herontwikkelingen plaatsvinden. Bij de kaderstelling is aansluiting gezocht bij de bestaande omgeving. De nieuwe bebouwing is qua omvang en stedenbouwkundige opzet hierop afgestemd. Binnen de overige delen van het plangebied zullen geen ontwikkelingen plaatsvinden. Deze delen van het plangebied zullen dan ook conform het huidige gebruik bestemd worden.

### **Kaders herontwikkeling monumentaal gedeelte inclusief aangrenzende gronden**

#### **Monumentale bebouwing**

Huize Adama, de voorbouw van 't Withof, de grote en de kleine kapel, de kloosterboerderij en de Lourdesgrot zijn aangewezen als rijksmonument. Het is niet de bedoeling dat deze bebouwing wordt gesloopt of uitgebreid. De kaders voor dit gedeelte van het Withofcomplex hebben dan ook uitsluitend betrekking op het gebruik. De bouwwerkzaamheden zullen zich beperken tot aanpassingen om bepaalde ruimten ook daadwerkelijk voor de gestelde doeleinden te kunnen gebruiken. Voor elke wijziging aan deze bebouwing is een omgevingsvergunning nodig. Dit betekent o.a. dat verbouw zal moeten plaatsvinden met in achtneming van de monumentale waarden. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de gemeentelijke monumentencommissie dienen hierover te adviseren.

#### *Gebruik*

- Huize Adama, de voorbouw, de kleine en grote kapel en de kloosterboerderij mogen gebruikt worden voor zakelijke dienstverlening zonder of met een beperkt publieksgerichte functie, (para)medische dienstverlening, sociale, maatschappelijke en/of culturele doeleinden.
- De kloosterboerderij mag ook gebruikt worden als een bijzondere woonvoorziening ten behoeve van mensen met een verstandelijke beperking of voor zelfstandige bewoning. De Woonstichting Etten-Leur heeft in 2011 aangegeven dat er geen sprake zal zijn van zelfstandige bewoning.

#### *Bergingen/containerruimten*

De bergingen dienen in de bouwmassa geïntegreerd te worden. De containerruimten dienen bij voorkeur in de bouwmassa geïntegreerd te worden. Indien dit niet

mogelijk is, zullen deze bouwwerken ruimtelijk ingepast moeten worden. Daarbij kan bv. gedacht worden aan inplanten met groenblijvende beplanting.

### **Nieuwbouw bij monumentale bebouwing**

De aanwezige woonvleugels aan de noord- en zuidzijde uit de jaren '80 worden gesloopt. Deze bebouwing voldoet qua woonwaarde niet aan de eisen van deze tijd. Het is niet rendabel om de bebouwing aan te passen aan de huidige eisen. Ook een andere functionele invulling is niet realistisch. Daardoor is ten noorden van de kleine kapel en ten zuidoosten van Huize Adama nieuwbouw mogelijk. De bebouwing richt zich met name naar de centrale groene ruimte, het rijksmonument, de Bisschopsmolenstraat en de Tamboerijn. De bebouwing vormt binnenhoven met een semi-openbaar karakter. Kenmerkend is de zelfstandige ligging van het gebouwencomplex in een groene omgeving. Het bouwdeel aan de zijde van de Tamboerijn bindt zich meer aan het monument.

De nieuwbouw zal bestaan uit gestapelde woningen (appartementen) en is bedoeld voor zelfstandige bewoning. Uitzondering hierop is de nieuwbouw aan de noordzijde (Tamboerijn). Deze bebouwing heeft een ruimere bestemming gekregen en mag daarnaast ook gebruikt worden voor zakelijke dienstverlening zonder of met een beperkte publieksgerichte functie, (para)medische dienstverlening, sociale, maatschappelijke en/of culturele doeleinden of een bijzondere woonvoorziening. Het heeft de voorkeur dat deze bebouwing qua gebruik zo veel mogelijk aansluiting zoekt bij de toekomstige functie van de kloosterboerderij en/of de hoofdbebouwing van het monumentale gedeelte.

De situering van de nieuwe gebouwen vormt een samenhang met de monumentale gebouwen maar er is geen directe koppeling. Dit is een bewuste keuze. Enerzijds vanwege de verschillende functies (wonen/niet wonen) en anderzijds om de monumenten volledig tot hun recht te laten komen. Wel is het denkbaar dat de doorgangen tussen de gebouwen in de nadere uitwerking als poorten worden vormgegeven. De nieuwe bebouwing zal qua massa en verschijningsvorm aansluiting moeten zoeken bij de kloostertypologie.

### *Bouwhoogte*

De goot- en bouwhoogten van Huize Adama zijn bepalend voor de nieuwbouw. Dit betekent concreet dat de nieuwbouw niet hoger mag zijn. Daarnaast dient de nieuwbouw een kap te krijgen zodat er een nieuw dakenlandschap ontstaat.

- De bouwhoogte van de hoofdbebouwing ten zuiden van het rijksmonument bedraagt maximaal 12,5 meter. De begane grondvloer ligt op maaiveldniveau. De hoofdbebouwing dient zadelkappen te krijgen met een dakhelling van minimaal 35 en maximaal 45 graden.
- De bouwhoogte van de hoofdbebouwing ten noorden van het rijksmonument bedraagt maximaal 10 meter. De hoofdbebouwing dient een zadelkap te krijgen met een dakhelling van minimaal 35 en maximaal 45 graden.

### *Gebiedsontsluiting*

- Het gebied ten zuiden van het monumentale gedeelte wordt voor gemotoriseerd verkeer van bezoekers ontsloten via de bestaande weg aan de zijde van de Bisschopsmolenstraat 174.
- Het gebied ten zuiden van het monumentale gedeelte wordt voor gemotoriseerd verkeer van de bewoners en werknemers van de monumentale gedeelten (parkeerkelder) ontsloten aan de zijde van het monumentale gedeelte of de voorzijde van de nieuwbouw aan de Bisschopsmolenstraat.
- Het gebied ten noorden van het monumentale gedeelte wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de daar aanwezige bestaande ontsluiting op de Tamboerijn.
- Voor voetgangers wordt het gebied op meerdere plaatsen ontsloten.

### *Bergingen/containerruimten*

De bergingen dienen in de bouwmassa geïntegreerd te worden. De containerruimten dienen bij voorkeur in de bouwmassa geïntegreerd te worden. Indien dit niet mogelijk is, zullen deze bouwwerken ruimtelijk ingepast moeten worden. Daarbij kan bv. gedacht worden aan inplanten met groenblijvende beplanting.

### **Parkeren ten behoeve van monumentaal gedeelte inclusief aangrenzende gronden**

Uitgangspunt is dat op eigen terrein parkeergelegenheid wordt gerealiseerd ten behoeve van de bewoners, werknemers en bezoekers. Daarbij wordt de volgende minimale parkeernorm toegepast.

- serviceflat/aanleunwoning: 0,6 parkeerplaats per woning;
- goedkope woning: 1,6 parkeerplaats per woning;
- middeldure woning: 1,8 parkeerplaats per woning;
- dure woning: 2 parkeerplaatsen per woning.

Het betreft een parkeernorm inclusief bezoekersaandeel. Het bezoekersaandeel is 0,3 parkeerplaats per woning.

Voor de overige functies wordt uitgegaan van minimaal 2 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> (bedrijfs)vloeroppervlakte. Het aandeel voor bezoekers is 5%. Deze parkeernormen zijn, net als de overige parkeernormen die in deze paragraaf vermeld worden, gebaseerd op ASVV-2008.

Onder de nieuwbouw ten zuiden van het monumentale gedeelte wordt volledig verdiept een parkeerkelder aangelegd. De toegang wordt in de bebouwing geïntegreerd. Deze parkeerkelder is bedoeld voor de bewoners van deze nieuwbouw en de werknemers van de monumentale gedeelten behalve van de kloosterboerderij. Bezoekers voor deze genoemde locaties zijn aangewezen op de reeds aanwezige parkeergelegenheid aan de voorzijde van de voorbouw 't Withof aan de Bisschopsmolenstraat of van de parkeergelegenheid die in de centrale groene ruimte wordt aangelegd.

Voor de bewoners of werknemers en de bezoekers van de kloosterboerderij en de nieuwbouw aan de noordzijde (Tamboerijn) wordt op eigen terrein parkeergelegenheid aangelegd in de directe nabijheid van deze bebouwing. Het betreft hier parkeergelegenheid op maaiveldniveau.

### **Kaders herontwikkeling gedeelte Munnikenheidecollege**

Op de locatie van het Munnikenheidecollege kunnen gestapelde woningen (appartementen) worden gerealiseerd. Het appartementengebouw moet gesitueerd zijn aan de Bisschopsmolenstraat-Zundertseweg. De zijgevel staat aan de Streek doch deze bebouwing loopt niet verder door aan de Streek. De overige bebouwing aan de Bisschopsmolenstraat-Zundertseweg en Streek bestaat uit grondgebonden woningen. Op het binnenterrein worden wooneenheden gerealiseerd met de voorzijde gericht naar het woon-zorgcomplex "Kloostergaard". De nieuwbouw is bedoeld voor zelfstandige bewoning. Uitzondering hierop is de nieuwbouw op het binnenterrein.

#### *Bouwhoogte*

Aan de zijde van de Bisschopsmolenstraat mag de bouwhoogte maximaal 12 meter bedragen. Dit geldt eveneens voor het appartementengebouw op de hoek Bisschopsmolenstraat-Zundertseweg/Streek. Een kapconstructie is toegestaan doch niet verplicht. De bebouwing aan de zijde van de Streek kent een maximale goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 10 meter. Een kapconstructie is verplicht. De bebouwing op het binnenterrein kent een maximale bouwhoogte van 7 meter. Een kapconstructie is hier toegestaan doch niet verplicht.

#### *Gebiedsontsluiting en parkeren*

Het gebied wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via een nieuwe toegang op de Streek.

Uitgangspunt is dat voor de bewoners en de bezoekers parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd dient te worden. Het betreft hier parkeren op maaiveld. Daarbij wordt de volgende minimale parkeernorm toegepast.

- Goedkope woning: 1,6 parkeerplaats per woning;
- Middeldure woning: 1,8 parkeerplaats per woning;
- Dure woning: 2 parkeerplaatsen per woning;
- Serviceflat/aanleunwoning: 0,6 parkeerplaats per woning.

Het betreft een parkeernorm inclusief bezoekersaandeel.

#### *Bergingen/containerruimten*

De bergingen dienen in de bouwmassa van de appartementengebouwen geïntegreerd te worden. De containerruimten dienen bij voorkeur in de bouwmassa geïntegreerd te worden. Indien dit niet mogelijk is, zullen deze bouwwerken ruimtelijk ingepast moeten worden. Daarbij kan bv. gedacht worden aan inplanten met groenblijvende beplanting. Bij de grondgebonden woningen kunnen bijgebouwen

worden gerealiseerd tot een maximale oppervlakte van 18 m<sup>2</sup>. Een carport wordt hierbij buiten beschouwing gelaten.

### **Kaders herontwikkeling gymzaal Streek 24 en woningen Streek 26 t/m 30**

Voor deze locatie wordt voorzien in de realisering van vrijstaande woningen, twee geschakelde woningen of een twee-onder-één kapwoning. Het betreft hier zelfstandige bewoning.

#### *Bouwdiepte en bouwhoogte*

De afstand van de bouwmassa's tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen. Aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen maken onderdeel uit van de bouwmassa. De maximale goothoogte en bouwhoogte van de hoofdbebouwing bedraagt 6 respectievelijk 10 meter. Een kapconstructie is verplicht.

#### *Ontsluiting en parkeren*

De woningen krijgen een in/uitrit op de Streek. De bewoners dienen op eigen perceel te parkeren.

#### *Bijgebouwen*

Per woning mag in de achtertuin maximaal 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen gerealiseerd worden. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,25 meter. De achtertuin dient voor 50% onbebouwd te blijven.

### **Gronden gelegen achter kinderdagverblijf Tamboerijn**

Deze locatie heeft een maatschappelijke bestemming. Ten behoeve van deze bestemming mag er bebouwing opgericht worden. De maatvoeringen zijn afgestemd op de bestaande omgeving. Ook is het mogelijk om op deze gronden een dierenparkje/kinderboerderij te realiseren.

### **Eindbeeld**

Het gebied krijgt een openbaar karakter en wordt autoluw ingericht. Men kan van de ene ruimte naar de andere ruimte lopen. De monumentale bebouwing, de bebouwing uit de vorige eeuw en de nieuwbouw vormen samen deze nieuwe ruimtes. Deze ruimtes hebben soms een sterk groen karakter en soms een stedelijk karakter. Centraal in het gebied ligt een nieuwe ruimte met een sterke groenstructuur. Deze beeldbepalende ruimte is tevens de ruimte waar de entree aan gelegen is van een belangrijk deel van zowel de nieuwe als de bestaande gebouwen.

Samengevat kan geconcludeerd worden dat de visie erop gericht is om het monumentale karakter en de historische structuren bestaande uit de rechthoekige opzet van het gebied dan wel de hovenstructuur te handhaven en zo mogelijk te versterken. Uiteindelijk dient er een groot gebied met hoven, tuinen en parkachtige ruim-

tes te ontstaan dat uitnodigt om als bewoner of bezoeker doorheen te wandelen of te verblijven waarbij men voortdurend verrast wordt door zowel de bebouwde als de onbebouwde ruimtes.



## 4. MILIEU EN DUURZAAMHEID

### 4.1 Inleiding

De ruimtelijke ordening moet nadrukkelijk rekening houden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu en de beperkingen die milieuaspecten opleggen. In de praktijk is een bestemmingsplan vaak het belangrijkste middel voor afstemming tussen milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

De gemeente is bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om de haalbaarheid te beoordelen. Hierbij moet rekening worden gehouden met de geldende wet- en regelgeving alsmede met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Zoals in het vorige hoofdstuk is beschreven laat dit bestemmingsplan slechts op enkele locaties binnen het plangebied ontwikkelingen toe. De overige delen van het plangebied worden conform de huidige situatie bestemd. Dit zijn dan geen 'nieuwe' ontwikkelingen, waarvoor onderzoek noodzakelijk is. In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek op de te ontwikkelen locaties naar de aanwezige waarden en milieukundige haalbaarheid beschreven.

### 4.2 Archeologie en cultuurhistorie

#### Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn in het plangebied enkele cultuurhistorische objecten aangegeven. Het betreft het monumentale gedeelte van het kloostercomplex. Dit heeft de status van Rijksmonument. De monumentale bebouwing bestaat uit Huize Adama, de tweelaagse voorbouw van 't Withof, de grote en de kleine kapel, de Lourdesgrot en de kloosterboerderij.

De oudste bewoning in het plangebied wordt gevormd door Huize Adama, dat omstreeks 1600 is gebouwd. In de 17<sup>e</sup> eeuw is de zorgcongregatie der Penitenten-Recollectinen gesticht. Na omzwervingen werd in 1820 de Ettense congregatie gesticht in klooster 't Withof. Daartoe werd het in 1600 gebouwde herenhuis Adama gekocht en tussen 1825 en 1965 ten behoeve van zorg en onderwijs vele malen uitgebreid of verbouwd. Rond 1980 vond een grote sloop- en nieuwbouwcampagne plaats, onder invloed van een toenemende secularisatie en groeiende overheidsinvloed.

Deze monumentale bebouwing wordt niet gesloopt of uitgebreid. De bouwwerkzaamheden zullen zich beperken tot aanpassingen om bepaalde ruimten voor de gestelde doeleinden te kunnen gebruiken. Voor elke wijziging aan deze bebouwing is een omgevingsvergunning nodig. Dit betekent onder andere dat verbouw zal

moeten plaatsvinden met in achtneming van de monumentale waarden. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de gemeentelijke monumentencommissie dienen hierover te adviseren.

De beleidsnota Belverdere verwoordt de handelswijze "Behoud door ontwikkeling". Met de herontwikkelingen wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de gedachte van Belvédère, door te ontwikkelen met historie als inspiratiebron.

### **Molenbiotoop**

Op de cultuurhistorische waardenkaart is tevens aangegeven dat zich een gedeelte van de molenbiotoop van de molen aan de Bisschopsmolenstraat 235 binnen het plangebied bevindt. Deze molen is een Rijksmonument. De molenbiotoop betreft een zone van 400 meter rondom de molen. Afhankelijk van de situatie en de afstand tot de molen, stelt de molenbiotoop eisen aan de maximale hoogte van onder meer bebouwing. Voor de regeling is aangesloten bij de handleiding molenbiotoop van de Vereniging de Hollandse Molen. De bijbehorende formule om te bepalen op welke afstand tot welke hoogte mag worden gebouwd, is vertaald in een vaste hoogtemaat per afstand tot de molen.

Als gevolg van de voorgenomen nieuwbouw verandert de molenbiotoop van de Bisschopsmolen aan de Bisschopsmolenstraat, waardoor het windveld bij de molen zal veranderen. Dit zou kunnen leiden tot een verlaging van de windsnelheden, een vermindering van het aantal draaiuren van de molen en een verhoging van de windbelasting op de wieken van de molen.

De Business Unit Milieu en Leefomgeving van TNO B&O in Apeldoorn heeft een windtunnelonderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd naar het effect van de voorgenomen nieuwbouw bij Klooster het Withof en de voorgenomen nieuwbouw op het terrein van het Munnikenheidecollege op het windveld ter plaatse van de Bisschopsmolen in Etten-Leur. Hieronder wordt de conclusie van dit onderzoek weergegeven.

Het effect van de nieuwe bebouwing op het windveld bij de Bisschopsmolen is beoordeeld door de waarde van een aantal kengetallen bij de nieuwe bebouwing te vergelijken met de waarde van deze kengetallen in de huidige situatie. De kengetallen zijn: het gemiddelde aantal draaiuren per jaar van de molen, de jaargemiddelde windsnelheden over het wiekoppervlak, maximale windsnelheidsverschillen over het wiekoppervlak, turbulentiefactor en belastingfactor.

Uit de metingen kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- de nieuwbouw bij Klooster het Withof en de nieuwbouw op het terrein van het Munnikenheide College blijken apart beschouwd weinig effect te hebben op het

---

<sup>2</sup> Windtunnelonderzoek naar het effect van de voorgenomen nieuwbouw bij klooster het Withof en de voorgenomen nieuwbouw op het terrein van het Munnikenheide College op het windveld bij de bisschopsmolen in Etten-Leur. TNO-rapport 2008-U-R0469/B, maart 2008.

windveld en op het aantal draaiuren van de molen. In combinatie is het effect wat ongunstiger. De afname van het aantal draaiuren per jaar blijft met een reductie van 1% echter beperkt.

- De overige kengetallen laten zien dat de effecten op de molen wat ongunstiger worden ten opzichte van de huidige situatie. Alleen de windbelasting over het wiekoppervlak wordt bij de maximale bouwhoogten volgens bestemmingsplan wat gunstiger.

De effecten van de ontwikkelingen bij Klooster het Withof en op het terrein van het Munnikenheidecollege op de molenbiotoop zijn beperkt. De ontwikkelingen op de locatie van de gymzaal aan Streek 24 en de woningen aan Streek 26, 28 en 30 zijn niet meegenomen in dit onderzoek. Echter op deze locaties zullen na de sloop van de bestaande bebouwing vergelijkbare panden worden gerealiseerd.

Op basis van de formules behorende bij de handleiding molenbiotoop van de Vereniging de Hollandse Molen, mag de bouwhoogte op de locatie die is gelegen op een afstand van 250 – 300 meter van de molen waaronder dus ook Streek 26 t/m 30 en de gymzaal vallen, 10 meter bedragen. De betreffende bouwhoogte is tevens de toegestane maximale bouwhoogte. Gelet hierop, de bestaande situatie en de toekomstige ontwikkelingen en de conclusies van het onderzoek van TNO kan geconcludeerd worden dat de invloed van deze ontwikkelingen aan de Streek nihil zal zijn.

## **Archeologie**

### *Beleidskader*

Het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg staat in het teken van het behoud en het beheer van het archeologisch erfgoed. Op gelijke voet staat het streven naar het gebruik van het archeologisch erfgoed als inspiratiebron voor de ruimtelijke inrichting. Dit beleid geldt voor alle cultuurhistorische waarden, dat wil zeggen voor zowel archeologische als voor historisch-geografische en historisch-bouwkundige waarden.

Op 11 oktober 2010 heeft de gemeenteraad van Etten-Leur archeologiebeleid vastgesteld. Op grond hiervan geldt er voor het plangebied een onderzoeksplicht. Met in achtneming van de bestemmingen in het gebied en de reeds uitgevoerde onderzoeken, is het archeologiebeleid juridisch vertaald in de planregels.

### **Locatie monumentaal gedeelte Withofcomplex**

Er heeft een bureau- en inventariserend veldonderzoek<sup>3</sup> plaatsgevonden in verband met de herinrichtingsplannen van klooster 't Withof in Etten-Leur. Doel van dit onderzoek was eventueel aanwezige archeologische resten op te sporen en, voor zover

---

<sup>3</sup> Het Withof te Etten-Leur, gemeente Etten-Leur; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (notitie 1401). RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., november 2005.

mogelijk, een eerste indruk te geven van de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging ervan.

Het bureau- en inventariserend veldonderzoek heeft veel gegevens over de geschiedenis van het klooster 't Withof opgeleverd, maar in het plangebied is geen intacte archeologische vindplaats aangetroffen. Tevens is de natuurlijke bodem in grote delen van het plangebied sterk verstoord. Ondanks de vele bodemingrepen in het plangebied is de kans echter reëel dat nog delen van de oorspronkelijke gracht die om Huis Adama heeft gelegen, gespaard zijn gebleven. Uit het bureauonderzoek blijkt dat dit vermoedelijk niet meer zal zijn dan enkele kleine delen van de gracht en dat waarschijnlijk nergens meer een compleet dwarsprofiel van de gracht kan worden opgenomen. Op grond van de resultaten van het inventariserend archeologisch onderzoek wordt aanbevolen om een archeologische begeleiding tijdens het uitvoeren van graafwerkzaamheden in de directe nabijheid van Huis Adama te laten plaatsvinden. Dit heeft als doel waarnemingen te doen in verband met de gedempte gracht die om Huis Adama heeft gelegen en archeologische informatie te documenteren. Mocht er archeologisch materiaal worden aangetroffen, moet in overleg met het bevoegd gezag en de opdrachtgever naar een oplossing worden gezocht.

De archeologische begeleiding valt binnen de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en daarvoor dient een Programma van Eisen te worden geschreven. In dit PvE zal verwoord moeten worden op welke wijze de archeologische begeleiding plaats gaat vinden (van extensief naar intensief).

#### ***Locatie Munnikenheidecollege en locatie Gymzaal Streek 24 en woningen Streek 26 t/m 30 (en de rest van het plangebied)***

Het gebied dat (nog) niet volledig is onderzocht heeft een middelhoge verwachting, gebaseerd op de geactualiseerde archeologische verwachtingen- en beleidsadvieskaart. Bodemingrepen van minimaal 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,4 meter ten opzichte van het maaiveld zijn onderzoeksplichtig.

Dergelijke bodemingrepen zijn mogelijk mits met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat archeologische waarden daarmee niet onevenredig worden geschaad of in voldoende mate is gegarandeerd dat de middels archeologisch onderzoek vastgestelde waarden worden veiliggesteld door technische maatregelen of een archeologische opgraving.

Het gebied dat bedoeld is voor herontwikkeling (locatie voormalig Munnikenheidecollege) is reeds onderzocht.<sup>4</sup> Het veldonderzoek heeft aardewerk uit de Late Middeleeuwen (11<sup>e</sup> – 13<sup>e</sup> eeuw) en Nieuwe tijd (16<sup>e</sup> – 19<sup>e</sup> eeuw) opgeleverd. Het middeleeuws aardewerk is dichtbij de historische weg Bisschopsmolenstraat/Zundertseweg

---

<sup>4</sup> Plangebied Withofcomplex te Etten-Leur, gemeente Etten-Leur; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (RAAP-Notitie 3582). RAAP Archeologisch adviesbureau B.V., november 2010.

aangetroffen. Het is onduidelijk of de ruimtelijke spreiding van dit aardewerk verband houdt met de weg en mogelijke laat-middeleeuwse bewoning langs deze weg. Het aardewerk uit de Nieuwe tijd is voornamelijk gevonden in een zone waar het natuurlijke reliëf daalt. Het kan niet uitgesloten worden dat de natuurlijke laagte in (het begin van) de Nieuwe tijd is opgevuld om die geschikt te maken als akkerland. Op basis van de hoge archeologische verwachting, de historische ontwikkeling van Etten en de resultaten van het veldonderzoek wordt archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. De logische vervolgstap op het uitgevoerde onderzoek is een waarderend proefsleuvenonderzoek. Op basis van dit onderzoek kan de gemeente vervolgens een beslissing nemen over omgang met de gewaardeerde archeologische resten (behoud in situ of behoud ex situ (opgraving)). Aangezien het plan al op hoog detailniveau bekend is, wordt planaanpassing en dus behoud in situ niet meer mogelijk geacht. Daarom en gezien het korte tijdspad wordt geadviseerd om een proefsleuvenonderzoek, met eventuele doorstart naar een opgraving uit te voeren.

Dit proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd.<sup>5</sup> De conclusie van het rapport is dat op basis van het uitgevoerde onderzoek is geadviseerd dat er geen sprake is van een behoudenswaardige archeologische vindplaats en dat het aspect archeologie als onderdeel van de ruimtelijke procedure succesvol afgerond kan worden. Voor de voormalige locatie van het Munnikenheidecollege is derhalve de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' niet meer nodig.

### 4.3 Bodem

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van het bestemmingsplan speelt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Indien het bodemonderzoek uitwijst dat er in de bodem wezenlijke verontreinigingen aanwezig zijn, dienen deze gesaneerd te worden voordat het betreffende gebied in ontwikkeling wordt genomen. Met het oog op kostenbesparing en efficiëntie is het van belang om een actief bodembeheer toe te passen. Dit is het totaal van activiteiten gericht op het adequaat en efficiënt omgaan met de gevolgen van structureel aanwezige gevallen van bodemverontreiniging. Er hebben dan ook diverse bodemonderzoeken plaatsgevonden. Hieruit kan het volgende worden geconcludeerd.

---

<sup>5</sup> Archeologische rapporten Oranjewoud 2011/45; Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven voor het Withofcomplex te Etten-Leur (projectnr. 238279). Oranjewoud, 26 april 2011.

### **Locatie monumentaal gedeelte Withofcomplex**

Voor de locatie hebben twee verkennende bodemonderzoeken<sup>6</sup> plaatsgevonden. Daarbij is onderscheid gemaakt in de gronden van de voormalige ondergrondse olietanks en het overige terrein.

De conclusie van het onderzoek luidt dat geen verontreiniging in grond of grondwater nabij de voormalige tanks is aangetoond.

De onderzoeken geven echter geen uitsluitsel over de gronden nabij de twee voormalige tanks bij het voormalige ketelhuis aan de Tamboerijn. Op deze locatie dient na sloop nog aanvullend onderzoek te gebeuren op de plaats van de te slopen bebouwing. Dat onderzoek kan beperkt blijven tot de bovengrond.

Voor het overige terrein is de conclusie dat er nader onderzoek dient plaats te vinden naar de omvang van de bovengrondverontreiniging met lood en PAK.

Voor het overgrote deel van de onderzoekslocatie vormen de aangetoonde gehalten geen belemmering voor de voorgenomen bouw. Er dient wel nog nader onderzoek te worden verricht naar de verontreiniging van de bovengrond in de zuidwesthoek van het terrein. Tevens dient na sloop op twee deellocaties aanvullend verkennend onderzoek van de bovengrond te worden uitgevoerd.

### **Locatie Munnikenheidecollege**

Op deze locatie zijn verschillende bodemonderzoeken<sup>7</sup> uitgevoerd. De conclusie van deze onderzoeken luidt dat de bovengrond op deze locatie plaatselijk verontreinigd is met PAK. Voor het overige lijkt er geen noemenswaardige verontreiniging aanwezig. Deze PAK-verontreiniging vormt niet direct een belemmering voor de ontwikkeling van de locatie. Wanneer grond van de locatie moet worden afgevoerd dan dient aanvullend een partijkeuring te worden uitgevoerd.

Gezien de ouderdom van de onderzoeken en het feit dat er op de locatie gesloopt gaat worden voordat er herontwikkeling plaatsvindt, is het nodig dat ná de sloop een compleet verkennend bodemonderzoek op deze locatie wordt uitgevoerd.

---

<sup>6</sup> Verkennend bodemonderzoek Bisschopsmolenstraat 162; DS Milieuconsult BV, rapportnummer 04.03.023 d.d. april 2004;  
Verkennend bodemonderzoek Bisschopsmolenstraat 162; DS Milieuconsult BV, rapportnummer 07.09.102 d.d. 19 oktober 2007.

<sup>7</sup> Verkennend milieukundig bodemonderzoek op het terrein van 'Regina mundi' Streek 2 te Etten-Leur'; Fugro-Ecolyse B.V., rapportnummer Z-1598/110 d.d. 17 januari 1996;  
Bemonstering grondwater op een terrein gelegen aan de Streek 2 te Etten-Leur'; Fugro milieu consult B.V., rapportnummer Z-6045/110 d.d. 8 maart 1996;  
Verkennend bodemonderzoek 'uitbreiding schoolgebouw' Streek 2 Etten-Leur, Adviesbureau Wematech B.V., rapportnummer VBB-961223 d.d. 24 februari 1997;  
Verkennend bodemonderzoek 'Streek 2' Etten-Leur'; Adviesbureau Wematech B.V., rapportnummer VBE-990871 d.d. 6 december 1999;  
Briefrapport nader onderzoek Streek 2; Adviesbureau Wematech B.V., rapportnummer 13.0031/VBE-990871, kenmerk GB 991231008 d.d. 31 december 1999.

### ***Locatie gymzaal Streek 24 en woningen Streek 26, 28 en 30***

Gezien het feit dat er op de locatie gesloopt gaat worden voordat er herontwikkeling plaatsvindt, is het nodig dat ná de sloop een compleet verkennend bodemonderzoek op deze locatie wordt uitgevoerd.

Samengevat kan er geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering zal zijn voor de realisering van de herontwikkelingsplannen. Bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen zal dit aspect nog beoordeeld worden.

## **4.4 Externe veiligheid**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen<sup>8</sup> vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de  $10^{-6}$  contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

### *Groepsrisico*

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid

---

<sup>8</sup> Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

#### *(Beperkt) kwetsbare objecten*

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

#### ***Plangebied***

De te ontwikkelen woningen op de diverse locaties binnen het plangebied zijn (beperkt) kwetsbaar object en moet getoetst worden aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

#### *Risicovolle bedrijven*

Volgens de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant<sup>9</sup> en de gemeentelijke Beleidsvisie EV zijn in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen gevestigd. Het plangebied ligt niet binnen de 10<sup>-6</sup> contour van het plaatsgebonden risico noch binnen een invloedsgebied van een dergelijk bedrijf.

#### *Transport gevaarlijke stoffen*

In de omgeving van het plangebied is de rijksweg A58 gesitueerd, dit is een transportroute van gevaarlijke stoffen. Deze snelweg bevindt zich echter op een afstand van meer dan 300 meter van het plangebied waardoor geconcludeerd kan worden dat in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn ten aanzien van transportroutes. In lijn met de circulaire RNVGHS<sup>10</sup> gelden er in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

#### *Conclusie*

Er bevinden zich geen inrichtingen en/of transportroutes in de nabije omgeving van het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn.

---

<sup>9</sup> Risicokaart Provincie Noord-Brabant.

<sup>10</sup> Circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen (Kamerstukken 11, 1995136, 24611, nr. 1).



## 4.5 Flora en fauna

### *Natuurwetgeving*

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Momenteel zijn echter nog geen algemeen toepasbare gedragscodes voorhanden.

### ***Locatie monumentale gedeelte***

Op verzoek van de gemeente Etten-Leur heeft MTD Landschapsarchitecten een quick scan Flora- en Faunawet uitgevoerd op het terrein rondom het klooster Withof te Etten-Leur.<sup>11</sup> Onderstaande informatie en conclusies zijn afkomstig uit deze notitie.

Het onderzochte terrein bestaat voor het grootste gedeelte uit gebouwen met omringend groen (parkachtige tuin). Het doel van de quick scan was om vast te stellen of er vervolgstappen noodzakelijk zijn in het kader van de Flora- en Faunawet. Hiervoor zijn de volgende stappen doorlopen:

1. Algemeen onderzoek literatuur naar het mogelijk voorkomen van beschermde soorten. Dit om eventuele aandachtspunten aan te geven voor de veldbezoeken.

---

<sup>11</sup> Quick scan Flora- en Faunawet Etten-Leur (Bri. 1633). MTD Landschapsarchitecten, 6 juli 2007.

2. Ochtend veldbezoek uitgevoerd op 13 juni 2007. Tijdens dit bezoek lag de nadruk op het voorkomen van broedvogels.
3. Avond veldbezoek uitgevoerd op 28 juni 2007. Tijdens dit veldbezoek is er in het bijzonder gelet op het voorkomen van vleermuizen.

#### *Literatuuronderzoek*

Tijdens het literatuuronderzoek is er gebruik gemaakt van provinciale gegevens (avifauna, herpetofauna en flora) en gegevens van het natuurloket (alle categorieën).

Van de bij de provincie opgevraagde gegevens zijn die van de flora en avifauna beschikbaar, van de herpetofauna zijn geen gegevens beschikbaar. De gegevens van de flora hadden geen directe betrekking op het plangebied, maar van de omgeving rondom de snelweg. Er zijn geen beschermde soorten volgens de Flora- en faunawet aangetroffen. Wat betreft de avifauna zijn geen bijzondere soorten aangetroffen. Wel zijn alle vogelsoorten soorten van lijst 3 van de Flora- en faunawet.

Bij de opgevraagde algemene gegevens van het natuurloket zaten geen andere soorten dan vogelsoorten van lijst 2 of 3 van de Flora- en faunawet. Hierdoor ontbrak de noodzaak van het opvragen van detailgegevens van het plangebied.

#### *Ochtend veldbezoek*

Tijdens dit veldbezoek is vooral aandacht besteed aan de voorkomende vogels binnen het plangebied middels zicht- en gehoorwaarnemingen. In totaal zijn er 16 verschillende soorten waargenomen. Het betrof uitsluitend algemene soorten.

#### *Avond veldbezoek*

Tijdens het avondbezoek is er speciaal gekeken naar het voorkomen van vleermuizen. Hierbij zijn er geen verblijf of rustplaatsen aangetroffen, wel is er een tweetal gewone dwergvleermuizen vliegend waargenomen. Gewone dwergvleermuizen zijn goed aangepast aan het stedelijk gebied en zullen dan ook weinig hinder ondervinden van mogelijke toekomstige ontwikkelingen.

#### *Conclusie en aanbevelingen*

Er kan worden vastgesteld dat er geen belemmeringen zijn aangetroffen in het kader van de Flora- en faunawetgeving, mits de ingrepen plaatsvinden buiten het broedseizoen. Hoewel er anno juli 2007 geen waarnemingen zijn gedaan van het voorkomen van verblijfplaatsen en/of belangrijke foerageerplaatsen van vleermuizen, kan de aanwezigheid van vleermuizen in het klooster zelf niet uitgesloten worden. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij eventuele werkzaamheden.

### ***Locatie Munnikenheidcollege en locatie Gymzaal Streek 24 en woningen Streek 26 t/m 30***

Voor deze locaties is geen veldonderzoek uitgevoerd. De huidige inrichting en het huidige gebruik van de locatie Munnikenheidcollege en locatie gymzaal Streek 24 en woningen Streek 26, 28 en 30 leiden tot de conclusie dat er geen belemmeringen zullen zijn vanuit de Flora en fauna-wetgeving voor de herontwikkelingen en daarmee voor het bestemmingsplan. Wel dienen ontwikkelaars rekening te houden met de algemene zorgplicht vanuit de Flora en faunawet.

## **4.6 Geluidhinder**

### ***Locatie monumentaal gedeelte Withofcomplex en locatie Munnikenheidcollege***

Ten aanzien van de herontwikkeling van het Withofcomplex aan de Bisschopsmolenstraat 162 en van het Munnikenheidcollege aan de Streek 2 heeft de gemeente Etten-Leur een akoestische notitie opgesteld.<sup>12</sup> Hieronder wordt de conclusie van dit onderzoek weergegeven.

In het herontwikkelingsplan van het Withofcomplex wordt bebouwing gesloopt en vervangen door nieuwbouw, bestaande uit appartementen. Het Munnikenheidcollege wordt vervangen door grondgebonden woningen (en deels eventueel door appartementencomplex).

De gebouwen liggen vanwege het wegverkeer in de geluidszones van de Bisschopsmolenstraat en de Withofstraat. Het bestemmingsplan moet worden herzien voor de nieuw te bouwen gebouwen. Derhalve moet ook de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaai worden berekend. Er dient rekening te worden gehouden met de in de toekomst te verwachten geluidsbelasting.

In de Wet geluidhinder wordt gesproken over 'de geluidsbelasting vanwege een weg'. Dit betekent dat per weg de geluidsbelasting bepaald moet worden en getoetst moet worden aan de voorkeursgrenswaarde.

De voorkeursgrenswaarde voor woningen is 48 dB. Ontheffing is mogelijk, afhankelijk van de situatie ter plaatse. Voor nieuwbouw in het stedelijke gebied geldt conform art. 83, 2<sup>e</sup> lid, Wet geluidhinder een maximale ontheffingwaarde van 63 dB met een hoogst toelaatbaar binnenniveau van 33 dB.

De geluidsbelasting op het gebouw dat het dichtst bij de Bisschopsmolenstraat komt te liggen, bedraagt vanwege het gezoneerde gedeelte van de Bisschopsmolenstraat maximaal 58 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt hier overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Bij de overige nieuwbouw wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden.

---

<sup>12</sup> Akoestisch onderzoek Withofcomplex e.o. (WL.10-01). Gemeente Etten-Leur, 16 september 2010.

Vanwege stedenbouwkundige en financiële redenen is het ongewenst om aan de bron of in het overdrachtgebied maatregelen te treffen. De Bisschopsmolenstraat is een karakteristieke straat met een klinkerbestrating. Het vervangen van klinkers door een stiller wegdektype betekent een aantasting van het stedenbouwkundig karakter van de omgeving. Daarnaast gaat het om een beperkt aantal appartementen dat een hogere geluidsbelasting ondervindt.

Samengevat kan geconcludeerd worden dat maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend zullen zijn dan wel overwegende bezwaren kennen van stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële aard. Derhalve is er voor de desbetreffende appartementen aan de Bisschopsmolenstraat een hogere waarde van maximaal 58 dB vastgesteld.

#### ***Locatie Gymzaal Streek 24 en woningen Streek 26, 28 en 30***

Omdat binnen dit deelgebied van het plangebied de mogelijkheid gecreëerd wordt om woningen te realiseren, dient er binnen de wettelijke zones rondom wegen, op basis van de Wet geluidhinder, nader onderzoek plaats te vinden.

Voor wegen waarop een snelheidsregime van meer dan 30 km/uur van toepassing is, geldt afhankelijk van de voorgeschreven maximumsnelheid, een bepaalde zonebreedte, uiteenlopend van 200 tot 600 meter. Voor wegen met een toegestane maximumsnelheid van 30 km/uur geldt dat deze wegen ingevolge de Wet geluidhinder geen zone hebben en is akoestisch onderzoek formeel niet nodig.

Zowel de snelweg A58 als de wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur zijn op een dusdanige afstand van het plangebied gesitueerd dat het deelgebied buiten de wettelijke zones van deze wegen gesitueerd is. Akoestisch onderzoek voor deze wegen is dan ook niet noodzakelijk.

## **4.7 Luchtkwaliteit**

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging

- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging. In de NIBM rekentool worden het aantal extra voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer ingevoerd.

Voor onderhavig plan is de te verwachten toename verkeergeneratie berekend (zie bijlage 1). Hieruit blijkt dat het aantal extra verkeersbewegingen op een gemiddelde weekdag 800 mvtgbew/etm bedraagt, waarvan 0,75% vrachtverkeer. De verkeersgegevens zijn ingevoerd in de NIBM-rekentool. Uit de NIBM-rekentool blijkt dat de bijdrage van het verkeer niet in betekenende mate is. Er is geen nader onderzoek naar de luchtkwaliteit noodzakelijk.

<b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit</b>		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		800
Aandeel vrachtverkeer		0,8%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,74
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,19
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

*Berekening bijdrage extra verkeer op de luchtkwaliteit*

## 4.8 Milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen en de bestaande bedrijven niet te belemmeren in hun functioneren. Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf

en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen.

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het instrument milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken.

Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG.<sup>13</sup> Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden.

### ***Plangebied***

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen waarvan de hindercontour over het plangebied ligt. Ook zijn er geen agrarische bedrijven met een geurhindercontour die het plangebied raakt.

In het plangebied zijn een kinderdagverblijf en twee begraafplaatsen aanwezig. De afstanden tussen deze voorzieningen en de te ontwikkelen woningen is dermate groot dat de hindercontouren van deze voorzieningen geen belemmeringen voor de ontwikkelingen vormen.

In het westen van het plangebied kan een dierenparkje/eenvoudige kinderboerderij worden gerealiseerd. Vanuit het Besluit landbouw gelden geen afstandseisen voor een kinderboerderij. Dit is een bewuste keuze van de wetgever omdat kinderboerderijen veelal in een stedelijk gebied zijn gelegen. Wel dient op grond van dit besluit een melding verzorgd te worden. In de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering wordt voor kinderboerderijen een richtafstand van 30 meter genoemd. Dit is een richtlijn voor de aan te houden afstand van een gemiddelde kinderboerderij gelegen in een rustige woonwijk, tot gevoelige bestemmingen. Het voorgestane dierenparkje/kinderboerderij heeft een kleinschalige karakter hetgeen betekent dat het aantal dieren beperkt zal zijn. Dit geldt eveneens voor de verkeersaantrekkende werking. Gelet op het gestelde in het Besluit landbouw, de kleinschaligheid en het karakter van het gebied Withofcomplex (gemengd gebied met diverse functies) wordt een afstand van 10 meter tot de bebouwing van gevoelige bestemmingen, voldoende gevonden. Hieraan wordt in deze situatie voldaan.

---

<sup>13</sup> Milieuzonering op basis van: 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

## 4.9 Besluit milieueffectrapportage

De vraag is of ten behoeve van deze ontwikkeling een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Hiervoor zijn van belang de Wet milieubeheer (hoofdstuk 7) en het Besluit milieueffectrapportage. Er is sprake van een activiteit die genoemd is op de D-lijst van dit besluit. Onder D 11.2 wordt de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen genoemd. De onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisering van maximaal 123 woningen en gemengde functies (kantoren en/of cultureel en/of sociaal en/of medisch). De omvang van het project blijft ruimschoots beneden de drempels zoals die genoemd zijn in kolom 2 van D 11.2. De drempel voor een mer-beoordeling voor de bouw van woningen ligt op 2000 woningen. Hoewel de drempelwaarden niet worden overschreden dient het bevoegd gezag gelet op artikel 2, vijfde lid, onder b van het Besluit milieueffectrapportage zich ervan te vergewissen of de activiteiten daadwerkelijk geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben, waarbij het in het bijzonder moet nagaan of sprake is van omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de richtlijn. Dit wordt wel de vormvrije m.e.r.-beoordeling genoemd. Het gaat hierbij met name om de aard van de activiteit, de omvang en de gevoeligheid van de omgeving. Bij het laatste gaat het met name om de gevolgen voor natuurgebieden. Er is hier sprake van een binnenstedelijke (her)ontwikkeling waarbij gelet op de aard en omvang van de activiteit en de locatie gesteld kan worden dat er geen sprake zal zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Geconcludeerd kan worden dat een mer-beoordeling niet noodzakelijk is. Een milieueffectrapport zal dan ook niet worden gemaakt. Volstaan kan worden met de uitgevoerde milieuonderzoeken.

## 4.10 Waterhuishoudkundige aspecten

Sinds 2003 is een watertoets verplicht voor ieder ruimtelijk plan. Deze wordt verwoord een zogenoemde 'waterparagraaf' een voorwaarde. In een waterparagraaf dient te worden ingegaan op de waterhuishoudkundige en rioleringsaspecten van het desbetreffende plangebied. De waterparagraaf is onderdeel van voorliggend bestemmingsplan. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies.

De watertoets is een *proces* met als doel garantie te bieden voor een op evenwichtige wijze in beschouwing nemen van de waterhuishoudkundige doelstellingen in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets bij deze plannen is de huidige waterhuishoudkundige situatie inzichtelijk maken, verbeterpunten en gewenste ontwikkelingen aangeven vanuit water in relatie met de nieuwe ontwikkelingen en de waterhuishoudkundige doelen evenwichtig laten meewegen in de planvorming.

## **Beleid**

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn als speerpunten aangegeven in het vigerende beleid zoals vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (ministerie van V&W), de Nota Ruimte (ministerie van VROM), de Startovereenkomst Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw (WB21), de Handreiking Watertoets (VROM), het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant (Provincie Noord-Brabant), het toetsingskader RO en de Checklist Watertoets (Waterschap Brabantse Delta), Wet gemeentelijk watertaken en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

Algemeen punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Hierdoor legt water wel een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. Andere belangrijke elementen uit de genoemde documenten zijn de driestapsstrategieën:

- vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit);
- schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit).

De achterliggende gedachte hierbij is dat afwenteling zoveel mogelijk moet worden voorkomen en dat de problemen zoveel mogelijk aan de bron moeten worden aangepakt. Ten slotte is de "Beleidsbrief regenwater en riolering" nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan en wie waarvoor verantwoordelijk is.

## **Waterschap Brabantse Delta**

*De Ruimte blauw geordend, toetsingskader RO 2006*

In het Toetsingskader RO is een viertal gebruiksfuncties onderscheiden: stedelijke uitbreiding, landbouw, natuur en regionale waterberging. Voor de gebruiksfuncties stedelijke uitbreiding en landbouw is aangegeven waar deze verenigbaar zijn met een duurzaam watersysteem. De waterkansenkaart stedelijke uitbreiding bevat de categorieën kansen stedelijke uitbreiding, stedelijke uitbreiding minder gewenst en stedelijke uitbreiding ongewenst. De waterkansenkaart landbouw geeft aan waar intensieve en extensieve landbouw de beste kansen hebben. Ook is aangegeven waar een toename van het verhard oppervlak ongewenst is.

*Gemeente Etten-Leur: Structuurvisie-Plus 2020, Etten-Leur in bloei*

Er geldt dat de ontwikkeling van het watersysteem vanuit de duurzaamheidsgedachte zoveel mogelijk dient aan te sluiten bij de eigenschappen van het bestaande watersysteem. Voor de intermediaire gebieden waartoe het Withofcomplex behoort, betekent dit dat de grondgebruiksvormen passen bij een diepe grondwaterstand, waarbij infiltratie mogelijk is. Voor de te verstedelijken gebieden geldt dat waterneutraal gebouwd moet worden. Toenemend waterbezwaar ten gevolge van toename van de verharding moet dus gecompenseerd worden middels infiltratie



en/of retentievoorzieningen. Peilverlaging voor nieuwbouw moet worden vermeden.

#### *Notitie Stedelijke wateropgave gemeente Etten-Leur ( 1 maart 2006)*

De gemeente Etten-Leur en waterschap Brabantse Delta hebben afspraken bekrachtigd over de gezamenlijke aanpak van wateroverlast en verbetering van de waterkwaliteit in Etten-Leur. De notitie Stedelijke Wateropgave Etten-Leur bevat de volgende water- thema's:

- aanpak van regenwateroverlast in bebouwd gebied;
- registratie van klachten over grondwateroverlast;
- verbetering van de riolering;
- beheer en onderhoud van vijvers en wateren in de stad;
- verbetering van de waterkwaliteit van het oppervlaktewater in de stad;
- aanleg van natuurvriendelijke oeverzones (ecologische verbindingzones) langs waterlopen.

De belangrijkste knelpunten zijn door water op straat na hevige regenbuien. Voor het oplossen van deze knelpunten is een actieprogramma opgesteld. Voor de komende jaren staan daarom meerdere afkoppelingsprojecten gepland. Afkoppelen bij nieuwbouw en herbouw heeft vanuit het waterschap en de gemeente prioriteit.

#### *Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) Etten-Leur 2004-2008*

Om wateroverlast te voorkomen is in het GRP een uitvoeringsprogramma opgenomen met maatregelen ter verbetering van de hydraulische capaciteit, maatregelen op maaiveldniveau en afkoppelprojecten. Naast het voorkomen van waterlast is het doel ook minder uittredend rioolwater via de overstorten met het oog op de waterkwaliteit. Schoon regenwater dient afgekoppeld te worden.

#### **Kenmerken watersysteem (huidige toestand)**

Het plangebied ligt in het stedelijk gebied van de Kern Etten-Leur. Ondanks het feit dat het plangebied in stedelijk gebied is gelegen, heeft het gebied een tamelijk 'groen' karakter.

#### *Bodem en grondwater*

Etten-Leur ligt op de overgang van het hoger gelegen, glooiende dekzandgebied naar het lager gelegen, vlakke kleigebied. De kern Etten-Leur waartoe ook het plangebied behoort is gelegen op het hoger gelegen dekzandgebied. Het Withof-complex kent een maaiveldhoogte 9 à 9,5 meter +NAP.

De bodem ter plaatse bestaat uit zwak lemige zandgronden, met een humusrijke bovenlaag. Deze gronden worden ook wel aangemerkt als enkeerdgronden. De grondwaterstanden liggen relatief diep; De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt circa 60 tot 100 cm beneden maaiveld. De Gemiddeld Laagste Grondwa-

terstand (GLG) ligt meer dan 200 cm beneden maaiveld. Dit komt overeen met Grondwatertrap VI à VII.

Gezien de bodemgesteldheid en de lage grondwaterstanden is het plangebied uitermate geschikt voor infiltratie van regenwater. De wateratlas van Noord-Brabant beschouwt het plangebied en haar omgeving dan ook als infiltratiegebied.

#### *Oppervlaktewater*

Het stelsel van hoofdwaterlopen bestaat in de gemeente Etten-Leur uit vaarten en beken die overwegend van zuid naar noord lopen en uitmonden in de rivier de Mark. Het merendeel van de hoofdwaterlopen ligt in beekdalen. Karakteristiek in het oppervlaktewatersysteem zijn de voormalige turfvaarten. In de huidige situatie heeft de Mark een aan- en afvoerfunctie. In het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater.

#### *Riolering*

In de huidige situatie zijn de verharde oppervlakken in het plangebied aangesloten op de bestaande gemengde riolering. In de Bisschopsmolenstraat is een gescheiden riolering aanwezig, waarop voor de ontwikkeling aansluitmogelijkheden liggen.

#### **Samenwerking met de waterbeheerder(s)**

De watertoets is een *proces* waarbij de waterbeheerders direct worden betrokken. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het waterschap niet de enige waterbeheerder is; ook de gemeente, provincie en het rijk hebben eigen watertaken.

Het bestemmingsplan, inclusief waterparagraaf, dient in het kader van de wettelijk verplichte watertoets, ter goedkeuring, te worden voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta. Voor het afvoeren van hemelwater op het oppervlaktewater dient door de initiatiefnemer een watervergunning te worden aangevraagd.

In het waterbeheerplan van het waterschap Brabantse Delta wordt aangegeven dat het watertoetsbeleid binnen de planperiode aangepast wordt op basis van nieuwe landelijke handreikingen. Binnen het waterbeheerplan wordt aandacht gevraagd voor de reductie van wateroverlast in de stad. Afkoppelen van regenwater van gemengde rioleringsstelsels kan hierbij een effectieve maatregel zijn, maar dit wordt niet meer als doel op zich beschouwd. Ook geeft het waterbeheerplan aan dat de waterbergingsgebieden, die het waterschap realiseert, ook opgenomen moeten gaan worden in bestemmingsplannen van gemeenten. Ten slotte geeft het waterbeheerplan aan dat het waterschap er naar streeft om de toegankelijkheid van het water via wandel- en fietspaden te willen vergroten.

### **Randvoorwaarden (checklist watertoets)**

Uit het bestaande waterhuishoudkundige systeem en de checklist watertoets van waterschap Brabantse Delta komt een lijst van randvoorwaarden voor de verdere planuitwerking voort. Deze vormen concrete uitgangspunten voor ontwikkelingen binnen het plangebied:

- 'Waterneutraal bouwen';
- 100% afkoppeling van het regenwater bij (vervangende) nieuwbouw;
- de toename van verharding leidt tot een groter waterbezwaar dat gecompenseerd dient te worden. Bij een toename van verhard oppervlak van 2000 m<sup>2</sup> of groter is retentie geëist voor het lozen van hemelwater. Afwenteling dient voorkomen te worden. De benodigde omvang van de retentie wordt berekend volgens de uitwerking van de beleidslijn hydraulische randvoorwaarden van waterschap Brabantse Delta (d.d. 07-07-2009), rekening gehouden wordt met een bui T=100 en een landbouwkundige afvoer van maximaal 116 m<sup>3</sup>/verharde ha/dag. Als richtlijn voor de benodigde retentie geldt 780 m<sup>3</sup>/ha ongerioleerd oppervlak;
- voor de omvang van de vereiste retentie wordt uitgegaan van de toename van de kwantitatieve belasting;
- bij een bui van T=100 mag geen inundatie optreden van uit het oppervlaktewater;
- compensatie in eerste instantie via infiltratie en anders via open waterberging;
- de GHG is geschat op 0,6 - 1,0 m-mv;
- infiltratie boven de GHG is mogelijk, wel dient bij de ontwikkeling van het gebied rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van storende lemlagen;
- situering van open water dient zodanig te zijn dat stilstaand water voorkomen wordt. Doorspoelbaarheid dient in ieder geval gegarandeerd te worden;
- de eventueel aanwezige categorie A waterlopen moeten gehandhaafd worden in het gebied. Tevens dient rekening gehouden te worden met de bijbehorende onderhoudsstrook. In overleg met het Waterschap is verlegging wel een optie. Hiervoor is wel een watervergunning nodig;
- geen milieuvriendelijke materialen en stoffen gebruiken. Stimuleren van het gebruik van niet-uitloegbare bouwstoffen;
- oppervlaktewater bij voorkeur een minimale diepte van 1 meter geven i.v.m. de waterkwaliteit.

Aanvullend hierop wordt binnen de gemeente Etten-Leur hieraan nog een uitgangspunt toegevoegd. Binnen de plangrens dient ook de bestaande bebouwing binnen de herontwikkelingslocaties zo veel mogelijk te worden afgekoppeld. Er moet hierbij voldaan worden aan de beschermingseis T=100, wat inhoudt dat er bij een bui T=100 geen inundatie vanuit oppervlaktewater mag optreden.

Voor het verhard oppervlak, welke nog aangesloten moet worden op het riool, geldt de retentie-eis van 780 m<sup>3</sup>/verharde ha (mits het verhard oppervlak >2000 m<sup>2</sup> groot is).

### **Benodigde retentie**

Binnen de plangrens zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. Ten aanzien van de droogweerafvoer (DWA) zijn in de directe omgeving meerdere aansluitmogelijkheden op het gemeentelijk stelsel. De voorkeur gaat uit naar een aansluiting op de gescheiden riolering aan de Bisschopmolenstraat. Droogweerafvoer en hemelwaterafvoer dienen hierbij gescheiden te worden aangeleverd aan de perceelgrens.

De hemelwaterafvoer (HWA) van de ontwikkelingen in het noordoosten van het plangebied, zal bij voorkeur geschieden richting de gescheiden riolering aan de Bisschopmolenstraat. Dit dient te worden meegenomen in een Rioleringsplan.

### *Nieuwbouw*

In de beoogde toekomstige situatie zal circa 6.750 m<sup>2</sup> nieuwbouw worden gerealiseerd. Het betreft hier voor een deel vervangende nieuwbouw. De afvoer van hemelwater dient, volgens de beleidsuitgangspunten van de gemeente en het waterschap te worden afgekoppeld.

Indien het afvloeiend hemelwaterafvoer wordt geborgen in oppervlaktewater, of wordt geïnfiltreerd in de bodem, dient rekening te worden gehouden met de uitgangspunten van de waterbeheerder. Het waterschap Brabantse Delta hanteert voor het berekenen van de vereiste berging als richtlijn 780 m<sup>3</sup>/ha ongerioleerd verhard oppervlak.

Om het benodigde oppervlak voor retentie te berekenen moet de hoeveelheid berging vermenigvuldigd worden met de (maximaal toelaatbare) peilstijging. De benodigde retentie dient boven GHG aangelegd te worden. Het waterschap Brabantse Delta hanteert geen maximale peilstijging voor retentie in oppervlaktewater (d.w.z. tussen het GHG en maaiveld). Als extra eis hanteert gemeente Etten-Leur een maximale peilstijging tot een hoogte van 0,15 m minus maaiveld. De ruimte voor retentie dient op eigen terrein te worden gevonden.

Gemeente Etten-Leur wenst op deze locatie het water te laten infiltreren in de bodem. Met een geohydrologisch onderzoek en de daarbij verkregen gegevens kan worden bepaald hoeveel water op deze locatie kan infiltreren. Deze hoeveelheid kan worden afgetrokken van de retentie-eis en hiermee kan een oplossing op maat worden verkregen.

Voor de ontwikkelingen op de percelen De Streek 24 t/m 30 en het Munnikenheidecollege is het zeer goed mogelijk om het afvloeiende hemelwater via infiltratievoor-

zeningen te laten infiltreren in de bodem, eventueel met een overstort op de bestaande watergang langs De Streek. Hiervoor is wel een watervergunning nodig. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van waterpasserende verhardingen (bijvoorbeeld Aquaflo) die een opnamecapaciteit hebben van circa 144 liter per m<sup>2</sup>. Overigens is infiltratie van hemelwater nabij de monumentale bebouwing uitgesloten, om de monumentale bebouwing niet te schaden.

Voor de ontwikkelingen nabij het monumentale gedeelte van het plangebied is infiltratie van regenwater uitgesloten en tevens ruimtelijk niet mogelijk, aangezien dit deel van het plangebied meer versteend is en monumentale bebouwing bevat.

Voor de hemelwaterafvoer dient hier worden aangesloten op de bestaande gemengde riolering in de Bisschopsmolenstraat, waarvan de hemelwaterafvoer uitmondt op oppervlaktewater. Onder normale omstandigheden voert wordt het water via poreuze buiten geïnfiltreerd in de bodem. Slechts in extreme omstandigheden vindt er een overstort plaats naar oppervlaktewater, of bestaande riolering.

Binnen de plangrens dient ook de *bestaande bebouwing* zo veel als mogelijk te worden afgekoppeld. Er moet hierbij voldaan worden aan de beschermingseis T=100, wat inhoudt dat er bij een bui T=100 geen inundatie vanuit oppervlaktewater mag optreden. Dit betekent dat 154 m<sup>3</sup> per hectare verharding dient te worden afgevoerd naar retentie. Dit dient te worden vertaald in een rioleringsplan.

### **Drooglegging**

Bij de realisering van de woningen dient rekening te worden gehouden met voldoende drooglegging. Dit houdt in dat er voldoende ruimte tussen de GHG en het vloerpeil van de woning in acht moet worden genomen. Door de gemeente wordt geadviseerd binnen het plangebied woningen zonder kruipruimte te realiseren. Voor benodigde doorlegging voor de (secundaire) wegen wordt minimaal 0,70 meter aangehouden en voor groen- en parkeervoorzieningen is dat minimaal 0,50 meter

Ontwikkellende partijen dienen een waterhuishoudingsplan inclusief rioleringsplan te overleggen dat voldoet aan de gestelde voorwaarden. Daarnaast moeten zij bij het Waterschap Brabantse Delta een watervergunning aanvragen.



## 5. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

### 5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Withofcomplex en omgeving' bevat het planologisch-juridisch instrumentarium voor de (her)ontwikkeling van het monumentaal gedeelte Withofcomplex, hoek Bischopsmolenstraat-Zundersteweg/Streek (locatie Munnikenheidecollege) en gymzaal Streek 24 en woningen Streek 26, 28, 30. Daarnaast omvat het bestemmingsplan tevens een regeling voor het kinderdagverblijf Tamboerijn, de gebouwen San Francesco, Santa Clara en Mariahof, de bestaande woningen aan de Bisschopsmolenstraat 166, 168 en 174, woonzorgcomplex 'Kloostergaard', het ketelhuis en de bestaande woningen aan Streek 12, 14, 18, 20 en 22 en onbebouwde gronden.

De regels vormen tezamen met de digitale verbeelding (voorheen plankaart) het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Informatie die niet op de digitale verbeelding vermeld staat en die wel ruimtelijk relevant is, wordt verwoord in de regels.

De beschrijving en uitwerking van de regels is afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden. De systematiek is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achter-eenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Hieronder wordt de opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

Hoofdstuk 1: 'Inleidende regels' omvat twee artikelen; een artikel met een aantal noodzakelijke begripsomschrijvingen en een artikel, regelende de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: 'Bestemmingsregels' geeft regels die betrekking hebben op het doel van het gebruik van de gronden.

De bestemmingen hebben de volgende indeling:

- een bestemmingsomschrijving: een omschrijving van de doeleinden van de bestemming. Het gaat hierbij om de functies. De aard van de toegelaten fysieke elementen van de grond, zoals bouwwerken en werken, geen gebouwen zijnde, vloeit (rechtstreeks) voort uit de toegelaten functies.
- de bouwregels: hierin zijn regels gesteld ten aanzien van de (hoofd- en bij)gebouwen, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

- nadere eisen: deze regeling is een van de zogenaamde flexibiliteitsbepalingen waarmee kan worden bijgestuurd bij de uitvoering van een bestemmingsplan. Hierbij kan gedacht worden aan ondergeschikte zaken zoals het aanpassen van de vorm of de situering van een bouwwerk;
- specifieke gebruiksregels: hierin wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Soms bestaat er onduidelijkheid welk gebruik wel of niet onder de bestemmingsomschrijving valt. Om een goed handhaafbaar plan te krijgen en discussies uit te sluiten, is besloten om per bestemming in een aparte bepaling duidelijkheid te scheppen over deze 'grensvallen';
- afwijken van de gebruiksregels: een afwijking van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel een vergunning kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via afwijking kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling is opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: specifieke inrichtingsactiviteiten, niet bestaande uit bouwen, om extra bescherming aan een specifieke bestemmingswaarde van de bestemming te bieden.

Hoofdstuk 3: 'Algemene regels' bevat o.a. de volgende bepalingen:

- anti-dubbelregel: deze bepaling voorkomt dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;
- algemene bouwregels: onder deze regeling is een aantal algemene bouwbepalingen opgenomen ten aanzien van ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdeelen en bestaande afstanden en maten;
  - *bepaling m.b.t. ondergronds bouwen*: een algemene bouwregeling voor het ondergronds bouwen;
  - *algemene bepaling over bestaande afstanden en maten*: doordat is gekozen voor een standaardregeling voor het bestemmingsplan Withofcomplex e.o., kunnen zich situaties voordoen, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de regels. Deze strijdigheid is niet gewenst. Het is immers niet de bedoeling, dat bestaande gebouwen moeten worden aangepast aan de nieuwe maatvoering. Daarom is de algemene bepaling opgenomen, dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die bestond op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan;
- algemene gebruiksregel: om te voorkomen dat gronden worden gebruikt strijdig met de bestemming, is de algemene gebruiksregel opgenomen;



- algemene afwijkingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen. Het bevoegd gezag kan hiervoor een vergunning verlenen;
- algemene wijzigingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de op de digitale verbeelding (plankaart) opgenomen bestemmingsgrenzen;
- overige regels: in de overige regels is de strafbepaling opgenomen, die is gekoppeld aan de algemene gebruiksbeplanning.

Hoofdstuk 4: 'Overgangs- en slotregels' bevat de volgende bepalingen:

- overgangsrecht: deze bepaling geeft inhoud aan het overgangrecht, zoals dat is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening;
- slotregel: als laatste is de slotregel opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

## 5.2 Toelichting op de bestemmingen

### **Bedrijf - Nutsvoorziening**

#### *Gebruik*

De bestaande nutsvoorziening aan de Bisschopsmolenstraat heeft de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening'. De gronden zijn bestemd voor voorzieningen van algemeen nut.

#### *Bouwen*

Binnen de bestemming zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Hiervoor zijn maatvoeringseisen opgenomen in de regels.

### **Gemengd**

#### *Gebruik*

Huize Adama, de voorbouw, de kleine en grote kapel en de kloosterboerderij mogen gebruikt worden voor verschillende functies en hebben de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zijn kantoren, (para)medische dienstverlening, sociale, maatschappelijke en/of culturele doeleinden toegestaan. Aan de zijde van de Tamboerijn is vervangende nieuwbouw mogelijk die ook voor deze doeleinden gebruikt mag worden.

De kloosterboerderij en de vervangende nieuwbouw mogen ook gebruikt worden als een bijzondere woonvoorziening ten behoeve van mensen met een verstandelijke beperking, en heeft daartoe de aanduiding 'zorgwoning' gekregen. De vervangende nieuwbouw aan de Tamboerijn mag ook een zelfstandige woonfunctie krijgen en heeft derhalve ook de aanduiding 'wonen' gekregen.

### *Bouwen*

Binnen de bestemming zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Voor de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte zijn aanduidingen opgenomen op de digitale verbeelding (plankaart). Voor de panden die rijksmonument zijn, geldt dat de feitelijk goot- en bouwhoogte van toepassing is. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maatvoeringseisen opgenomen in de regels.

### *Nadere eisen*

Tot slot zijn er nadere eisen opgenomen ten aanzien van de minimale parkeernorm. Deze nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de parkeerdruk in het openbaar gebied onevenredig toeneemt.

## **Groen**

### *Gebruik*

Het groen langs de Zundertseweg, Tamboerijn en Bisschopsmolenstraat, aan de achterzijde van de bestaande woningen aan de Bisschopsmolenstraat alsmede het groen aan de westzijde van het plangebied (richting het houtproductiebos ten westen van het plangebied) heeft de bestemming 'Groen'. De gronden zijn bestemd voor onder andere groenvoorzieningen, inclusief verhardingen ten behoeve van paden en inritten en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### *Bouwen*

Binnen de bestemming zijn uitsluitend gebouwen voor voorzieningen van algemeen nut alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Hiervoor zijn maatvoeringseisen opgenomen in de regels.

## **Maatschappelijk**

### *Gebruik*

Het bestaande kinderdagverblijf aan de Tamboerijn en de achterliggende gronden hebben de bestemming 'Maatschappelijk'. Het betreft een brede bestemming, waarin verschillende maatschappelijke functies zijn toegelaten. Ter plaatse van de functieaanduiding 'kinderboerderij' is een kinderbeerderij toegestaan. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' is bebouwing toegestaan voor de stalling van auto's en tuinmaterialen.

### *Bouwen*

Binnen de bestemming zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Gebouwen zijn alleen binnen het bouwvlak toegestaan met inachtneming van het bebouwingspercentage. Voor de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte van de gebouwen gelden de aanduidingen (op de digitale verbeelding).

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maatvoeringseisen opgenomen in de regels.

#### *Nadere eisen*

Tot slot zijn er nadere eisen opgenomen ten aanzien van de minimale parkeernorm. Deze nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de parkeerdruk in het openbaar gebied onevenredig toeneemt.

### **Maatschappelijk - Begraafplaats**

#### *Gebruik*

De twee bestaande begraafplaatsen zijn bestemd als 'Maatschappelijk- Begraafplaats'. Deze gronden zijn uitsluitend bedoeld voor een begraafplaats.

#### *Bouwen*

Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Hiervoor zijn maatvoeringseisen opgenomen in de regels.

### **Tuin**

#### *Gebruik*

De gronden aan de voorzijde van de bestaande en nieuw te ontwikkelen grondgebonden woningen hebben de bestemming 'Tuin'. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

#### *Bouwen*

Binnen de bestemming zijn naast bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tevens gebouwen in de vorm van een erker, tochtportaal of entreepartij toegestaan aansluitend aan de woningen. Hierbij is maximale maatvoering ten aanzien van oppervlakte en bouwhoogte geregeld.

### **Verkeer - Verblijf**

#### *Gebruik*

De bestaande wegen gelegen binnen het plangebied hebben de bestemming 'Verkeer- Verblijf'. Deze gronden zijn bedoeld voor wegen met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie en parkeervoorzieningen. Binnen de bestemming zijn naast de verkeersfunctie benodigde bouwwerken zoals straatmeubilair, bewegwijzering etc. tevens groenvoorzieningen, water en speelvoorzieningen toegestaan.

#### *Bouwen*

Voor de bouwmogelijkheden met bijbehorende maatvoering is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de gebruikelijke regeling in de gemeente Etten-Leur van de soortgelijke bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden'.

## **Wonen - 1**

### *Gebruik*

De gronden van de percelen Streek 24, 26, 28 en 30 tot de perceelsgrens van nr. 22 hebben de bestemming 'Wonen - 1'. Het betreft vrijstaande, twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen.

Naast wonen is het gebruik ten behoeve van een 'aan-huis-gebonden beroep' onder voorwaarden toegelaten. Het gaat dan om het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten, op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen dienstverlenende beroepen en ambachtelijk en verzorgende bedrijven.

In bijlage 5 bij deze toelichting is uiteen gezet welke bedrijven/beroepen passend zijn in een woonomgeving, dit om onduidelijkheden zoveel mogelijk te voorkomen.

Tevens is binnen de bestemming 'Wonen-1' een afwijkingsmogelijkheid opgenomen ten aanzien van mantelzorg. Onder bepaalde voorwaarden kan het bevoegd gezag een vergunning verlenen en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt.

### *Bouwen*

Er zijn uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan, in de vorm van vrijstaande, twee-aaneen gebouwde en geschakelde woningen.

Op de digitale verbeelding en in de regels zijn situeringseisen en maatvoeringseisen opgenomen voor woningen (hoofdgebouwen), bijgebouwen behorende bij de woningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in het bouwvlak. De voorgevel van het hoofdgebouw dient te worden georiënteerd op de 'gevellijn'. De maximale goothoogte en maximale bouwhoogte is op de digitale verbeelding weergegeven. De overige maatvoeringseisen, met name voor bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde is opgenomen in de regels. Met de bouwregeling is zoveel mogelijk aangesloten bij de gebruikelijke regeling van de gemeente Etten-Leur.

Tevens is binnen de bestemming 'Wonen-1' een afwijkingsmogelijkheid opgenomen ten aanzien van mantelzorg. Onder bepaalde voorwaarden kan het bevoegd gezag een vergunning verlenen ten behoeve van het plaatsen van een tijdelijke woonunit.

## **Wonen - 2**

### *Gebruik*

De gronden van de hoek Streek – Bisschopsmolenstraat / Zundertseweg (locatie Munnikenheidecollege) hebben de bestemming 'Wonen - 2'. Het betreft hier aaneengebouwde woningen met op de hoek de mogelijkheid voor gestapelde woningen.

Naast wonen is het gebruik ten behoeve van een 'aan-huis-gebonden beroep' onder voorwaarden toegelaten (zie hierboven onder 'Wonen - 1').

Tevens is binnen de bestemming 'Wonen-2' een afwijkingsmogelijkheid opgenomen ten aanzien van mantelzorg. Onder bepaalde voorwaarden kan het bevoegd gezag een vergunning verlenen en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt.

#### *Bouwen*

Er zijn uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', waar tevens gestapelde woningen zijn toegelaten. Op de digitale verbeelding en in de regels zijn situeringseisen en maatvoeringseisen opgenomen voor woningen (hoofdgebouwen), bijgebouwen behorende bij de woningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in het bouwvlak. De voorgevel van het hoofdgebouw dient te worden georiënteerd op de 'gevellijn'. De maximale goothoogte en maximale bouwhoogte is op de digitale verbeelding weergegeven. De overige maatvoeringseisen, met name voor bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde is opgenomen in de regels. Met de bouwregeling is zoveel mogelijk aangesloten bij de gebruikelijke regeling van de gemeente Etten-Leur.

Tevens is binnen de bestemming 'Wonen-2' een afwijkingsmogelijkheid opgenomen ten aanzien van mantelzorg. Onder bepaalde voorwaarden kan het bevoegd gezag een vergunning verlenen ten behoeve van het plaatsen van een tijdelijke woonunit.

#### *Nadere eisen*

Tot slot zijn er nadere eisen opgenomen ten aanzien van de minimale parkeernorm. Deze nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de parkeerdruk in het openbaar gebied onevenredig toeneemt.

### **Wonen - Gestapeld**

#### *Gebruik*

De nieuwe te bouwen gestapelde woningen aan de Bisschopsmolenstraat doorlopend tot achter de bestaande woningen aan de Bisschopsmolenstraat 166, 168 en 174 hebben de bestemming 'Wonen - Gestapeld'.

Naast wonen is het gebruik ten behoeve van een 'aan-huis-gebonden beroep' onder voorwaarden toegelaten (zie hierboven onder 'Wonen - 1').

Onder deze ontwikkeling van gestapelde woningen is een volledig verdiepte parkeerkelder voorgeschreven.

### *Bouwen*

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De voorgevels van de gebouwen dienen te worden georiënteerd op de 'gevellijn'. De maximale bouwhoogte is daarbij aangeduid op de digitale verbeelding.

De overige maatvoeringseisen, waaronder die voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is opgenomen in de regels.

### *Nadere eisen*

Tot slot zijn er nadere eisen opgenomen ten aanzien van de minimale parkeernorm. Deze nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de parkeerdruk in het openbaar gebied onevenredig toeneemt.

## **Wonen - Twee-aaneen**

### *Gebruik*

De bestaande twee-aaneen gebouwde woningen Streek 12 en 14 hebben de bestemming 'Wonen - Twee-aaneen'.

Naast wonen is het gebruik ten behoeve van een 'aan-huis-gebonden beroep' onder voorwaarden toegelaten (zie hierboven onder 'Wonen - 1').

Tevens is binnen de bestemming 'Wonen - Twee-aaneen' een afwijkingsmogelijkheid opgenomen ten aanzien van mantelzorg. Onder bepaalde voorwaarden kan het bevoegd gezag een vergunning verlenen en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt.

### *Bouwen*

Er zijn uitsluitend twee-aaneen gebouwde en geschakelde woningen toegestaan. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in het bouwvlak. De voorgevel dient te worden georiënteerd op de 'gevellijn'. De maximale goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen staan op de digitale verbeelding opgenomen. De overige maatvoeringseisen zijn in de regels opgenomen.

Tevens is binnen de bestemming 'Wonen - Twee-aaneen' een afwijkingsmogelijkheid opgenomen ten aanzien van mantelzorg. Onder bepaalde voorwaarden kan het bevoegd gezag een vergunning verlenen ten behoeve van het plaatsen van een tijdelijke woonunit.

## **Wonen - Vrijstaand**

### *Gebruik*

De bestaande vrijstaande woningen Bisschopsmolenstraat 166, 168 en 174 en Streek 18, 20 en 22 hebben de bestemming 'Wonen - Vrijstaand'.

Naast wonen is het gebruik ten behoeve van een 'aan-huis-gebonden beroep' onder voorwaarden toegelaten (zie hierboven onder 'Wonen - 1').

Tevens is binnen de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' een afwijkingsmogelijkheid opgenomen ten aanzien van mantelzorg. Onder bepaalde voorwaarden kan het bevoegd gezag een vergunning verlenen en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt.

#### *Bouwen*

Er zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in het bouwvlak. De voorgevel dient te worden georiënteerd op de 'gevellijn' te worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen staan op de digitale verbeelding opgenomen. De overige maatvoeringseisen zijn in de regels opgenomen.

Tevens is binnen de bestemming 'Wonen – Vrijstaand' een afwijkingsmogelijkheid opgenomen ten aanzien van mantelzorg. Onder bepaalde voorwaarden kan het bevoegd gezag een vergunning verlenen ten behoeve van het plaatsen van een tijdelijke woonunit.

### **Wonen - Zorgwoning**

#### *Gebruik*

Het bestaande woonzorgcomplex, de verpleegafdelingen en de bijzondere woonvorm in het ketelhuis hebben de bestemming "Wonen-Zorgwoning" gekregen. Dit betreft ook de nieuwbouw op het binnenterrein hoek Streek-Bisschopmolenstraat / Zundertseweg. Op deze gronden is bijzondere woonruimte toegestaan. Bij het ketelhuis en de gebouwen San Francesco, Santa Clara en Mariahof betreft het uitsluitend niet-zelfstandige woonruimte. In het woonzorgcomplex Kloostergaard is ook zelfstandige woonruimte toegestaan. Daarnaast zijn er aan de bijzondere woonruimte ondergeschikte activiteiten (horeca, persoonlijke dienstverlening, detailhandel en maatschappelijk) toegestaan. Tevens is een aan de bestemming gerelateerd kantoor toegestaan.

#### *Bouwen*

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Voor de maximale bouwhoogte geldt de aanduiding op de digitale verbeelding (plankaart). De overige maatvoeringseisen zijn in de regels opgenomen.

#### *Nadere eisen*

Tot slot zijn er nadere eisen opgenomen ten aanzien van de minimale parkeernorm. Deze nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de parkeerdruk in het openbaar gebied onevenredig toeneemt.

## **Dubbelbestemmingen**

### **Waarde - Archeologie 1**

Voor de gebieden die nog niet voldoende archeologisch onderzocht zijn c.q. kunnen worden, is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen.

Deze dubbelbestemming heeft tot doel de te verwachten archeologische waarden te beschermen. De dubbelbestemming heeft voorrang boven de andere geldende bestemmingen, en legt beperkingen op aan deze onderliggende bestemmingen.

Ten eerste mag binnen de dubbelbestemming in beginsel niet worden gebouwd, met uitzondering van het bouwen waarbij de oppervlakte van de grondwerkzaamheden minder dan 2.500 m<sup>2</sup> bedraagt, dan wel waarbij geen grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 meter ten opzichte van het maaiveld worden uitgevoerd.

Ten tweede mogen binnen de dubbelbestemming bepaalde werken en werkzaamheden niet zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden worden uitgevoerd, zoals graafwerkzaamheden en het aanbrengen van diepgewortelde beplanting. In dat geval dient een archeologisch onderzoek te worden verricht naar de waarden van het gebied. Indien uit het onderzoek blijkt dat het bodemarchief bescherming verdient, houden burgemeester en wethouders rekening met deze archeologische waarden bij de vergunning. Indien het niet mogelijk is de waarden (deels) te behouden, worden er regels aan de vergunning verbonden, als de verplichting tot het doen van een archeologische opgraving dan wel archeologische begeleiding van de werken en/of werkzaamheden.

### **Waarde - Archeologie 2**

Het gebied dat al wel is onderzocht, en waarvan de conclusie van het onderzoek is dat bouwen uitsluitend mag plaatsvinden onder archeologische begeleiding, heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2. Bouwen is hier daarmee uitsluitend toegestaan onder archeologische begeleiding. De archeologische begeleiding dient te voldoen aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

Bovendien kan aan de omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen het volgende voorschrift worden verbonden:

- de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.



## 6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Hieronder wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkelingen binnen het plangebied.

De herontwikkelingen betreffen een particulier initiatief. Behoudens kosten van de opstelling van het bestemmingsplan zijn er geen kosten aan de ontwikkeling verbonden voor de gemeente.

### **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. Het exploitatieplan biedt de mogelijkheid om de gemeentelijke kosten te verhalen op de ontwikkelende partijen. In afwijking van deze bepaling, kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in plan begrepen gronden anderszins verzekerd is, er geen fasering nodig is en er geen nadere eisen gesteld behoeven te worden.

De gemeente Etten-Leur heeft met de Woonstichting Etten-Leur een overeenkomst gesloten op grond waarvan de gemeentelijke kosten verhaald worden. Fasering en/of het stellen van nadere eisen zijn niet nodig. Derhalve behoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

De Woonstichting Etten-Leur is bezig met de voorbereidende werkzaamheden zodat zij na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan met de herontwikkeling kunnen starten.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.



## 7. MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

### 7.1 Inspraak

#### *Kaders*

De basis voor het bestemmingsplan "Withofcomplex e.o." zijn de kaders die de gemeenteraad op 15 september 2008 heeft vastgesteld. De ontwerp-kaders hebben gedurende de periode 24 januari 2008 tot en met 5 maart 2008 voor inspraak ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om mondeling of schriftelijk een reactie in te dienen bij burgemeester en wethouders. Er zijn acht reacties ingediend waarvan er later één is ingetrokken. De reacties hebben geleid tot negen aanpassingen. Korthedshalve wordt verwezen naar het eindverslag inspraak ontwerp-kaders dat als bijlage 1 bij deze toelichting is gevoegd.

#### *Voorontwerp bestemmingsplan "Withofcomplex e.o."*

Het voorontwerp bestemmingsplan "Withofcomplex" heeft gedurende de periode 26 maart 2009 tot en met 6 mei 2009 ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om mondeling of schriftelijk een reactie in te dienen bij burgemeester en wethouders. Er zijn zes reacties ingediend. De reacties hebben geleid tot twee aanpassingen. Korthedshalve wordt verwezen naar het eindverslag inspraak voorontwerp bestemmingsplan dat als bijlage 2 bij deze toelichting is gevoegd.

### 7.2 Overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan "Withofcomplex e.o." is in het kader van het vooroverleg ex. art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening op 24 maart 2009 naar de volgende instanties gestuurd. Zij zijn tot en met 6 mei 2009 in de gelegenheid gesteld om een reactie in te dienen.

1. Waterschap "Brabantse Delta".
2. Inspecteur VROM, regio zuid.
3. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

In het periodieke overleg met de provincie Noord-Brabant d.d. 11 september 2008 zijn de plannen voor het Withofcomplex e.o. besproken. Zij heeft aangegeven dat er geen vooroverleg meer nodig is mits de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (voorheen RACM) met de plannen instemt.

Hieronder zijn de reacties van de voornoemde instanties weergegeven en beantwoord.

*Ad. 1 Waterschap "Brabantse Delta".*

Het Waterschap "de Brabantse Delta" heeft niet binnen de gestelde termijn gereageerd. Wel heeft er daarna nog overleg plaatsgevonden met het Waterschap. In overleg met het Waterschap is de watertoets aangepast aan zijn beleid van 7 juli 2009.

*Ad. 2 en 3 Inspecteur VROM, regio zuid/ Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.*

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft via de Inspecteur VROM, regio Zuid aangegeven geen opmerkingen te hebben over het voorontwerp bestemmingsplan "Withofcom-plex e.o.". Bij brief van 23 april 2009, ontvangen 24 april 2009, heeft de inspecteur aangegeven dat hij geen opmerkingen heeft over het voorontwerp bestemmingsplan "Withofcomplex e.o.". De desbetreffende brief is al bijlage 3 bij deze toelichting is gevoegd.

### **7.3 Vaststellingsprocedure**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Withofcomplex e.o.' heeft conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gedurende de periode 28 april 2011 tot en met 8 juni 2011 ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. De bekendmaking heeft plaatsgevonden op 27 april 2011. De onder 7.2 genoemde instanties zijn via de digitale weg in kennis gesteld van de bekendmaking. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Voor de inhoud en de beantwoording wordt verwezen naar bijlage 6. De zienswijzen hebben geleid tot twee inhoudelijke aanpassingen.

## 8. OVERZICHT VAN WIJZIGINGEN

### 8.1 Wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de inspraak en ambtshalve zijn inhoudelijk (juridisch) de volgende wijzigingen op het voorontwerpbestemmingsplan "Withofcomplex e.o." aangebracht.

- de bebouwingsvlakken van de bestaande vrijstaande woningen aan de Streek zijn verbreed;
- de bebouwingsvlakken van de bestaande twee- aaneen gebouwde woningen aan de Streek zijn verdiept;
- het bebouwingsvlak van de nieuwe woningen aan de Streek (voormalige locatie Munnikenheidcollege) is verbreed en grenst nu aan Streek 12. Daarbij is de functieaanduiding "ontsluiting" opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer mogelijk naar het achterliggend binnenterrein;
- op het binnenterrein is een bebouwingsvlak opgenomen voor de bestemming zorgwoning niet zijnde zelfstandige bewoning;
- bij de bestemming "Wonen-gestapeld" is de gevellijn op meerdere plaatsen aangegeven en aangepast aan de voorgestane ontwikkelingen;
- bij de bestemming "Gemengd" is aan de kloosterboerderij de functieaanduiding "specifieke vorm van wonen uitgesloten - zelfstandige woonruimte", toegevoegd;
- bij de bestemming "Gemengd" is aan het bebouwingsvlak aan de Tamboerijn de functieaanduiding "Zorgwoning" toegevoegd;
- het bouwvlak van de bestemming "Maatschappelijk" aan de Tamboerijn is om de bestaande bebouwing gelegd;
- een gedeelte van de bestemming "Groen" heeft mede de functie-aanduiding "kinderboerderij" gekregen;
- het begrip "geluidbelaste gevel" is toegevoegd;
- het begrip "maatschappelijk" is verduidelijkt en aangepast;
- de parkeernorm bij de bestemming "Gemengd" is verder gespecificeerd en er kunnen over dit onderwerp nog nadere eisen worden gesteld;
- bij de bestemming "Wonen-1" is de minimale breedte van een woning bepaald op 6 meter.
- Bij de bestemming "Wonen-vrijstaand" is de minimale breedte van een woning bepaald op 8 meter zijnde in overeenstemming met de bestaande situatie.
- Bij "Wonen-2", "Wonen-Gestapeld" en "Wonen-Zorgwoning" kunnen nadere eisen gesteld worden over het parkeren.
- Bij "Wonen-Gestapeld" is een regeling opgenomen om de besluitvorming vanuit de Wet geluidhinder te waarborgen.

- Daarnaast zijn de planregels aangepast aan de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht. Deze aanpassingen zijn echter niet inhoudelijk van aard.

## 8.2 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan en ambtshalve zijn de volgende inhoudelijke (juridische) wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan aangebracht.

### Planregels.

#### Artikel 1 Begrippen.

- Bij bijzondere woonruimte wordt de term zorgverlening toegevoegd. Het begrip luidt dan als volgt: "woonruimte waarin, al dan niet zelfstandige, woningen zijn opgenomen met gemeenschappelijke voorzieningen en zorgverlening, zoals een bejaardenhuis, woonzorgcomplex, hospice, verpleeghuis of daarmee gelijk te stellen voorziening".
- Bij maatschappelijk wordt de term uitvaartverzorging toegevoegd. Het begrip luidt dan als volgt: "educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke waaronder uitvaartverzorging, religieuze, onderwijsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur en openbare dienstverlening, zoals een bibliotheek, kinderopvang, kunstuitleen en/of speel-o-theek, dagopvang voor volwassenen alsmede ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen".
- Het begrip bedrijfsvloeroppervlak (bvo) wordt toegevoegd. Het begrip luidt als volgt: "de brutovloeroppervlakte van bedrijfs, kantoor- en andere dienstruimten, uitgezonderd gebouwde parkeervoorzieningen en fietsenstallingen".

#### Artikel 2 Wijze van meten.

- Breedte, diepte cq. lengte van een bouwwerk wordt verwijderd.
- De breedte van een bouwwerk wordt toegevoegd en luidt als volgt: "tussen de buitenwerkse zijgevelvlakken en/of tot het hart van de scheidingsmuren, met dien verstande, dat wanneer de betreffende zijgevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat".
- De (horizontale) diepte van een bouwwerk wordt toegevoegd en luidt als volgt: "tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voor- en achtergevel en/of tot het hart van de scheidingsmuren".
- Bedrijfsvloeroppervlak (bvo) wordt toegevoegd en luidt als volgt: "omvat de totale en buitenwerks gemeten oppervlakte van alle bouwlagen die een functie telt en de daarbij behorende magazijnen, werkplaatsen en overige dienstruimten met uitzondering van gebouwde parkeervoorzieningen en fietsenstallingen".

#### Artikel 4 Gemengd.

- De parkeernorm voor een kinderdagverblijf wordt toegevoegd: "1 parkeerplaats per arbeidsplaats maximaal gelijktijdig aanwezig".
- Bij de parkeernorm voor overige functies wordt "bvo" toegevoegd.

#### Artikel 5 Groen.

- In de bestemmingsomschrijving wordt "ter plaatse van de aanduiding 'kinderboerderij', tevens voor een kinderboerderij" verwijderd.
- In de bouwregels onder 5.2.2. wordt het gestelde onder a, b,c, d en g verwijderd.
- In de bouwregels wordt het volgende toegevoegd: "er zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut toegestaan".

#### Artikel 6 Maatschappelijk.

- In de bestemmingsomschrijving wordt het volgende toegevoegd: "ter plaatse van de aanduiding 'kinderboerderij' tevens voor kinderboerderij.
- In de bestemmingsomschrijving wordt het volgende toegevoegd: "ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" tevens voor de stalling van auto's en tuinmaterialen.
- In de bestemmingsomschrijving wordt bij parkeervoorziening het volgende toegevoegd: "waarbij de volgende minimale parkeernorm van toepassing is:
  1. kinderdagverblijf: 1 parkeerplaats per arbeidsplaats maximaal gelijktijdig aanwezig.
  2. overige functies: 2 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup>."
- In de bouwregels wordt bij 6.2.2 a de volgende tekst toegevoegd "met in acht-neming van het aangegeven bebouwingspercentage".
- In de bouwregels wordt het gestelde onder 6.2.2 b, verwijderd.
- In de bouwregels wordt het volgende toegevoegd: "ten behoeve van de aandui-ding 'kinderboerderij' is maximaal 1 gebouw toegestaan met een maximale op-pervlakte van 100 m<sup>2</sup>, een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter.
- In de bouwregels wordt het volgende toegevoegd: "ten behoeve van de aandui-ding "bijgebouwen" is bebouwing toegestaan met en maximale gezamenlijke oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 3,5 meter.
- Nadere eisen wordt toegevoegd en de tekst luidt als volgt:
  - a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de minimale parkeernorm;
  - b. De in lid a bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de parkeerdruk in het openbaar gebied onevenredig toe-neemt.

### Plankaart/planverbeelding.

#### Bestemming Wonen-1.

- Het bouwvlak en het bestemmingsvlak worden in oostelijke richting doorgetrokken.

#### Bestemmingen Groen en Maatschappelijk.

- De bestemming Groen van de gronden gelegen ten zuiden van het kinderdagverblijf Do-re-mi aan de Tamboerijn wordt gewijzigd in de bestemming Maatschappelijk met een bouwvlak, een bebouwingspercentage van 70, een maximale goothoogte van 7 meter, een maximale bouwhoogte van 11 meter, een functieaanduiding "kinderboerderij" en een bouwaanduiding "bijgebouwen".
- De bestemming Maatschappelijk op het perceel Tamboerijn 9-11 krijgt een bebouwingspercentage van 100.

#### Bestemmingen Gemengd, Groen en Maatschappelijk-Begraafplaats.

- De bestaande weg die vanaf de Tamboerijn naar het middeengebied loopt over deze bestemmingen, krijgt de bestemming Verkeer-Verblijf.

#### Dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1.

- De dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1 bij de bestemming Wonen-2, Tuin (gedeeltelijk), Groen (gedeeltelijk) en Verkeer- Verblijf (gedeeltelijk) wordt verwijderd.



## **BIJLAGEN**

**behorende bij de toelichting**



**Bijlage 1:  
Verkeersgeneratie**



### Uitgangspunten:

- De verkeersgegevens zoals deze zijn toegepast in het akoestisch onderzoek (Gemeente Etten-Leur, Rapport WL.10.01 Akoestisch onderzoek "Withofcomplex e.o.", 16 september 2010). De onderstaande tabel is onderdeel geweest van de berekeningen die ten grondslag lagen aan het akoestisch onderzoek. Hierin staat vermeld hoe groot de bijdrage is van het Withofcomplex op de verkeersintensiteiten op de verschillende straten in de omgeving.

Aantal vervoerbewegingen die toe te schrijven zijn aan het Withofcomplex					
Straatnaam	van - naar	intensiteit	intensiteit	verschil	Withof-complex
		2010	2020		
Achter de Molen	Zundertseweg - Huygenslaan	2360	2710	350	100
Bisschopsmolenstraat	Rode Poort - Withofstraat	5320	6110	790	200
Bisschopsmolenstraat	Withofstraat - Zundertseweg	2360	2710	350	350
Kerkwerve	Withofstraat - Kerkwerve 48	4280	4910	630	100
Streek	Zundertseweg - Grauwe Polder	310	360	50	50
Tamboerijn	Waldhoornlaan - Trompetlaan	3600	4130	530	100
Waldhoornlaan	Beiaard - Tamboerijn	3280	3770	490	100
Withofstraat	Bisschopsmolenstraat - Kerkwerve	4280	4910	630	100
Zundertseweg	Bisschopsmolenstraat - Kerkwerve	520	600	80	80

(Bron: Gemeente Etten-Leur, berekeningen t.b.v. Rapport WL.10.01 Akoestisch onderzoek "Withofcomplex e.o.", 16 september 2010)



Vervoerbewegingen uit bovenstaande tabel, weergegeven op kaart

(Bron kaart: De Nieuwe Kaart van Nederland, Nirov, Den Haag)

De gegevens uit de tabel (vervoersbewegingen Withofcomplex) zijn weergegeven op een plattegrond. Hieruit is geconcludeerd dat door het Withofcomplex ongeveer  $(100+100+200+350+50=)$  800 motorvoertuigbewegingen per gemiddelde weekdag worden gegenereerd.

- Aangenomen wordt dat het Withof ongeveer drie keer per weekdag wordt bevoorrad met een vrachtauto. Uitgaande van 2 vervoersbewegingen per vrachtauto, is het percentage vrachtverkeer  $(3*2)/800 = 0,75\%$

**Bijlage 2:**  
**Eindverslag inspraak ontwerpkaders**





## **Eindverslag inspraak zoals bedoeld in artikel 5 van de Algemene Inspraakverordening Etten-Leur inzake de herontwikkelingen Withofcomplex.**

---

### **Inleiding.**

De ontwerp-kaders voor de herontwikkelingen Withofcomplex hebben op grond van de Algemene Inspraakverordening Etten-Leur gedurende de periode 24 januari 2008 tot en met 5 maart 2008 voor iedereen ter inzage gelegen met de mogelijkheid om bij de gemeenteraad mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen. Daarnaast is er op 30 januari 2008 een informatieavond gehouden. Een publicatie hierover heeft plaatsgevonden in het weekblad "de Etten-Leurse Bode" d.d. 23 januari 2008 en op het gemeentelijk publicatiebord. Belanghebbenden zijn persoonlijk in kennis gesteld. Gedurende de periode van ter inzagelegging zijn er acht zienswijzen ingediend. Eén zienswijze hiervan is ingetrokken. Hieronder zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord.

### **Ingediende zienswijzen.**

#### **1. de heer B. van Sundert, Zundertseweg 6, de heer P. Vergouwen, Streek 12 en de heer J. Melis, Streek 14.**

Op 15 februari 2008 hebben betrokkenen een mondelinge zienswijze ingediend. Hiervan is een verslag gemaakt. Deze is nog schriftelijk aangevuld.

#### **Inhoud zienswijze.**

- a. De aaneengesloten wand aan de Streek wordt te massaal bevonden. De voorkeur wordt gegeven aan vrijstaande woningen of 2-onder-1 kapwoningen. Indien er gekozen wordt voor aaneengesloten woningen dient de bebouwing te bestaan uit twee bouwlagen met kap. In deze wand dienen dan openingen aangebracht te worden.
- b. De bebouwing op het binnenterrein moet met het oog op de privacy van de bewoners Streek 12 en 14, gewijzigd worden.
- c. De vier bouwlagen op de hoek Bisschopsmolenstraat-Zundertseweg/Streek dient verlaagd te worden tot drie bouwlagen. Daarnaast dient bij deze bebouwing nadrukkelijker rekening gehouden te worden met de privacy van de bewoners van Zundertseweg 6.
- d. Het heeft de voorkeur om de ontsluiting van het gebied in oostelijke richting te verplaatsen. Het aantal verkeersbewegingen zal toenemen. Derhalve is het niet gewenst om de verkeersafwikkeling te laten plaatsvinden via de bestaande ontsluiting aan de Streek richting ketelhuis.
- e. Daar waar nodig voor de privacy dienen geblindeerde ramen aangebracht te worden.

### **Beantwoording.**

#### ***Ad. a Bebouwing aan de Streek.***

Uit de visie "Withofcomplex" d.d. mei 2007 blijkt dat het belangrijk is om het monumentale karakter en de historische structuren bestaande uit de rechthoekig opzet van het gebied danwel de hovenstructuur te handhaven en zo mogelijk te versterken. Uiteindelijk dient er een groot gebied met hoven, tuinen en parkachtige ruimtes te ontstaan. Met het oog hierop is het van belang om de bebouwing op de locatie van het huidige Munnikenheidecollege te realiseren in een aaneengesloten bebouwing. Gelet op de bestaande bebouwing aan de Streek is de opmerking van de omwonenden dat een dergelijke bebouwing in elk geval moet bestaan uit twee bouwlagen met kap terecht. De ontwerp-kaders zullen hierop aangepast worden.

*Ad. b Privacy bewoners Streek 12 en 14.*

Het ruimtelijk overheidsbeleid is gericht op zuinig ruimtegebruik. Hiermede wordt beoogd de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag op het buitengebied af te remmen. Bij het zoeken naar ruimten om te voorzien in bv. de woningbehoeften dienen de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde ruimte zo goed mogelijk benut te worden. Het accent moet liggen op inbreiden en herstructureren. Er zullen op diverse locaties binnen het bestaand stedelijk gebied herontwikkelingen plaatsvinden. Dit alles dient te geschieden met in achtname van de bestaande omgeving. De maatschappelijk aanvaarde doelstelling dat bestaande binnenstedelijke locaties optimaal moeten worden benut, kan leiden tot wijzigingen in de woonomgeving. Dit kan ook een wijziging met betrekking tot de privacy tot gevolg hebben. Er zal beoordeeld moeten worden of een dergelijke wijziging te rechtvaardigen. In het kader hiervan kan het volgende worden opgemerkt.

In een stedelijke locatie (zowel een binnenstedelijke als een uitbreidingslocatie) zal altijd in enige mate sprake zijn van een aantasting van de privacy. Er kan niet voorkomen worden dat buren bij elkaar in de tuin en/of woning kunnen kijken. Dit is een algemeen geaccepteerd gegeven waarmee rekening gehouden dient te worden.

Op dit moment is op de hoek Bisschopsmolenstraat-Zundertseweg/Streek het Munnikenheidecollege aanwezig. Het past echter in het ruimtelijk beleid om na verplaatsing van deze school naar het Trivium de gronden aan te wenden voor woningbouw. De kaders voor de herontwikkeling voorzien ook in woningbouw op het binnenterrein. Het betreft grondgebonden woningen bestaande uit maximaal twee bouwlagen die met de voorzijde gericht zijn naar het ketelhuis en een appartementengebouw bestaande uit maximaal twee bouwlagen dat met de voorzijde gericht is naar het woonzorgcomplex "Kloostergaard". Het uitzicht op de percelen Streek 12 en 14 vanuit de grondgebonden woningen zal zéér beperkt zijn. Vanuit de appartementen zal er geen uitzicht zijn op deze percelen. Er is geen sprake van een in een stedelijke omgeving onaanvaardbare aantasting van de privacy op grond waarvan de ontwerp-kaders aangepast zouden moeten worden.

*Ad. c Bebouwing hoek Bisschopsmolenstraat-Zundertseweg/Streek (appartementen).*

In de ontwerp-kaders is dit appartementengebouw met de voorzijde gericht op de Bisschopsmolenstraat-Zundertseweg en de Streek. Hiervoor is reeds opgemerkt dat in een stedelijke locatie altijd in enige mate sprake zal zijn van de aantasting van de privacy. Dit is een algemeen geaccepteerd gegeven. Gelet op de afstand tot Zundertseweg 6 en de ligging van de nieuwbouw ten opzichte van dit perceel heeft het met het oog op de privacy echter de voorkeur om de voorzijde van het gebouw naar de Bisschopsmolenstraat-Zundertseweg te richten en niet naar de Streek. Dan grenst nog uitsluitend de zijgevel aan de Streek. Feitelijk wordt het gebouw dan aan de Bisschopsmolenstraat-Zundertseweg gesitueerd. De ontwerp-kaders zullen hierop aangepast worden. De bebouwing moet op een logische wijze aansluiten bij de bestaande bebouwing en nog te realiseren bebouwing aan de Bisschopsmolenstraat. Mede gelet op het reeds aanwezige woonzorgcomplex aan de Bisschopsmolenstraat is bebouwing gericht met de voorzijde naar de Bisschopsmolenstraat-Zundertseweg bestaande uit vier bouwlagen alleszins acceptabel. Derhalve bestaat er geen aanleiding om de maximale toegestane bouwhoogte van 12 meter te verlagen.

*Ad. d Verplaatsing ontsluiting in oostelijke richting.*

Onder a is reeds gemeld dat het vanuit stedenbouwkundig oogpunt de voorkeur heeft om aan de Streek aaneengebouwde woningen te realiseren. Met het oog hierop is het niet gewenst om de ontsluiting van het gebied voor gemotoriseerd verkeer in oostelijke richting te verplaatsen. Op dit moment is er naast de woning Streek 12 reeds een ontsluiting aanwezig die (nagenoeg) niet gebruikt wordt voor gemotoriseerd verkeer. Uiteraard zal elke toename van verkeer dan

ook als druk worden ervaren door de bewoners van Streek 12 en 14. Het aantal woningen op de locatie van het Munnikenheidecollege zal maximaal 30 bedragen. Gelet op dit aantal woningen zal het aantal verkeersbewegingen per dag op deze ontsluitingsweg, gering zijn. Alles overwegende kan dan ook geconcludeerd worden dat vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening de ligging van de ontsluitingsweg acceptabel is. Er is geen aanleiding om deze in oostelijke richting te verplaatsen.

#### *Ad. e Geblindeerde ramen.*

In het Burgerlijk Wetboek is de minimale afstand tussen gevelopeningen/loggia's en naastgelegen percelen geregeld. De minimale afstand is 2 meter. Het toepassen van geblindeerde ramen is geen onderwerp dat geregeld wordt in een bestemmingsplan. De situering van de nieuwbouw is echter zodanig dat de minimale afstand tussen gevelopeningen/loggia's en naastgelegen percelen van minimaal 2 meter ruimschoots in acht wordt genomen.

#### Conclusie.

De door de heren Van Sundert, Vergouwen en Melis ingediende zienswijze is aanleiding om de ontwerp-kaders en de daarbij behorende tekening op de volgende onderdelen aan te passen.

- De grondgebonden woningen aan de Streek op de locatie van het Munnikenheidecollege dienen uitgevoerd te worden in twee bouwlagen met kap.
- De appartementen op de hoek Bisschopsmolenstraat-Zundertseweg/Streek dienen met de voorzijde gericht te zijn naar de Bisschopsmolenstraat-Zundertseweg.

#### **2. de heer en mevrouw Vermunt, Bisschopsmolenstraat 166, de heer en mevrouw Hermans, Bisschopsmolenstraat 168 en de heer en mevrouw De Wilt, Bisschopsmolenstraat 174.**

Op 21 februari 2008 hebben betrokkenen een mondelinge zienswijze ingediend. Deze is nog schriftelijk aangevuld.

#### Inhoud zienswijze.

Deze zienswijze heeft uitsluitend betrekking op de monumentale bebouwing en de aangrenzende gronden die in eigendom zijn van de Woonstichting Etten-Leur. De zienswijze luidt als volgt.

- a. Er dient een totaalvisie ontwikkeld te worden voor het gebied alvorens medewerking verleend kan worden aan herontwikkelingen. Wellicht kan de bebouwing meer verdeeld worden over het terrein bv. ook in het groene gebied gelegen achter de woningen Streek 18 t/m 30.
- b. De afstand van de nieuwbouw tot de perceelsgrenzen van Bisschopsmolenstraat 166, 168 en 174 is te klein hetgeen ten koste gaat van de privacy. Het heeft hun voorkeur om achter hun percelen geen bebouwing te realiseren. Indien toch tot bebouwing wordt overgegaan, wordt voorgesteld deze te verlagen en naar achter te verschuiven. De nieuwbouw wordt als fors ervaren. Gevraagd wordt naar de mogelijkheden van een kloostermuur gecombineerd met beplanting. Ook wordt aandacht gevraagd voor de invulling van de kopse kanten. Wellicht kan hier ook tot de goot beplanting worden aangebracht. Dit alles om de inbreuk op de privacy zo veel mogelijk te beperken. Waardevol groen zoals platanen en de hoge dennenbomen, dient behouden te blijven.
- c. Er wordt aandacht gevraagd voor de bezonning van de percelen Bisschopsmolenstraat 166, 168 en 174.
- d. Voorgesteld wordt om de ontsluiting van de parkeergarage te verplaatsen naar de Bisschopsmolenstraat en een extra ontsluiting te maken op de Tamboerijn. Door midden in het terrein een afsluiting te maken wordt doorgaand sluijverkeer voorkomen. Hiermede wordt de verkeersbelasting verdeeld. In de huidige plannen komt de verkeersbelasting geheel bij de bewoners van Bisschopsmolenstraat 174 te liggen.

- e. De kadastrale situatie Bisschopsmolenstraat 174 is niet correct weergegeven. Daarnaast wordt voorgesteld de gronden gelegen naast dit perceel ook een groenbestemming te geven. Aan de zuidzijde van de toegangsweg ligt immers al een trottoir. Tevens wordt verzocht om de toegangspad gelegen tussen Bisschopsmolenstraat 168 en 174 af te sluiten.
- f. De mechanische ventilatie van de parkeergarage dient zodanig aangebracht te worden dat er geen hinder ontstaat voor de bestaande bewoners van Bisschopsmolenstraat 166, 168 en 174.
- g. Bij de realisering van het woonzorgcomplex is eveneens toegezegd dat er beplanting aangebracht zou worden in de vorm van bomen. Dit is echter ook niet als zodanig gerealiseerd. Derhalve bestaat er niet zondermeer het vertrouwen dat toezeggingen nu wel uitgevoerd worden.
- h. Gevraagd wordt om de woningen uitsluitend te bestemmen als seniorenwoningen.
- i. Omwonenden zijn van mening dat er sprake zal zijn van waardevermindering van hun woningen.
- j. De huidige airco op het dak van het woonzorgcomplex Kloostergaard maakt veel lawaai. Daarnaast bestaat er veel overlast van wachtende taxi's (draaiende motoren) en het terras van het Grandcafé behorende bij het woonzorgcomplex Kloostergaard. Ook wordt er nu reeds te hard gereden op de toegangsweg.
- k. Daarnaast wordt er gevraagd naar de maatregelen die getroffen worden om overlast tijdens de bouwwerkzaamheden te voorkomen.

#### Beantwoording.

##### *Ad. a Totaalvisie.*

Alvorens de ontwerp-kaders zijn opgesteld is er voor het totaal gebied een visie opgesteld nl. visie "Withofcomplex" d.d. mei 2007. Deze visie maakt integraal onderdeel uit van de ontwerp-kaders en is ook als zodanig als bijlage hierbij gevoegd. Het houtproductiebos heeft in deze visie een globale bouwbestemming gekregen met de opmerking dat dit gebied te zijner tijd gedetailleerder wordt uitgewerkt. Het overige gebied is gedetailleerd in beeld gebracht. Bij de opstelling van deze visie heeft de beleidsnota Belverdere een belangrijke rol gespeeld. Het betreft hier rijksbeleid. Dit beleid houdt in dat bij stedelijke ontwikkelingen de cultuur-historische kwaliteiten van een gebied benut moeten worden. Deze moet als inspiratiebron dienen voor nieuwe ontwikkelingen. Ook in deze situatie is hiervan sprake. De bouwgeschiedenis van het klooster en de rechthoekig opzet van de groenstructuren hebben als inspiratiebron gediend. Dit heeft geresulteerd in nieuwbouw in de directe omgeving van het bestaande monumentale deel. De nieuwbouw kent een structuur bestaande uit binnenruimten en heeft als zodanig een besloten karakter (kloostertypologie). Dit heeft ook geleid tot een groenbestemming voor de gronden gelegen achter de woningen Streek 18 t/m 30. Daarbij kan nog opgemerkt worden dat in het gebied achter Streek 18 t/m 30 weliswaar maar een zéér waardevolle boom aanwezig is doch dat met name het totale groenensemble tot de conclusie heeft geleid dat hier sprake is van waardevol groen dat behouden dient te blijven.

##### *Ad. b Bebouwing achterzijde percelen Bisschopsmolenstraat 166 t/m 174 en versterking groen.*

Bij de beantwoording van de inspraakreactie onder 1b is reeds gewezen op het overheidsbeleid inzake zuinig ruimtegebruik en het algemeen geaccepteerd gegeven dat er in een stedelijk gebied altijd sprake zal zijn van enige mate van aantasting van de privacy. Hier is sprake van een stedelijke omgeving. Met deze aspecten dient hier dus eveneens rekening gehouden te worden. Het achterwege laten van bebouwing is dan ook niet aan de orde. Er dient beoordeeld te worden of de afstand die in acht wordt genomen en de hoogtematen vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening acceptabel zijn.

De afstand van de nieuwbouw tot de achtergevel van de bestaande woningen aan de Bisschopsmolenstraat is minimaal 30 meter. Dit is mede gelet op hetgeen elders in de gemeente wordt aangehouden, een ruime afstand. In het onlangs vastgestelde bestemmingsplan "Bisschopsmolenstraat" heeft de gemeenteraad besloten dat een afstand van 25 meter tussen de achtergevel van een appartementengebouw en de achtergevel van woningen vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is.

Desondanks is beoordeeld of de afstand nog vergroot kan worden. Gelet op de parkeergelegenheid voor bezoekers die in het binnengebied gerealiseerd moet worden, kan de afstand met ongeveer 2 meter vergroot worden. Het betreft dan de bouwmassa gelegen achter Bisschopsmolenstraat 166 t/m 174. De situering van de bouwmassa direct grenzend aan de zuidzijde van het rijksmonument blijft ongewijzigd gehandhaafd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het gewenst dat het voorterrein wordt omsloten met bebouwing. Het is derhalve niet gewenst om de afstand van deze bebouwing tot de Bisschopsmolenstraat nog te vergroten. Dit is ook als zodanig verwerkt in de tekening behorende bij de kaders.

Een maximale bouwhoogte van 12,5 meter met de verplichting om een zadeldak toe te passen zal een goothoogte van 7,5 à 8 meter met zich meebrengen. Het betreft dan bebouwing bestaande uit ongeveer 2,5 bouwlaag met kap.

Deze hoogtematen maken het mogelijk om bebouwing te realiseren passend bij het rijksmonument (kloostertypologie). Gelet op de afstand tot de woningen aan de Bisschopsmolenstraat en het feit dat het hier ook vrij forse woningen betreft bestaande uit twee bouwlagen met kap, leveren deze hoogtematen geen conflictsituatie op met de bestaande bebouwing. Dit nog los van het feit dat het geldend bestemmingsplan bebouwing voor bijzondere doeleinden toelaat met een maximale goothoogte van 12 meter.

Het groen achter de woningen Bisschopsmolenstraat 166, 168 en 174 is geïnventariseerd. Er is één boom als zodanig waardevol aangewezen dat het wenselijk is deze te handhaven danwel te verplanten. Hiertoe zal ook worden overgegaan. De overige beplanting hoeft niet gehandhaafd te blijven. Desondanks is het wel de bedoeling om de bestaande beplanting direct grenzend aan de percelen Bisschopsmolenstraat 166 t/m 174 te handhaven en te versterken/aan te vullen. Naast het perceel Bisschopsmolenstraat 166 zal eveneens beplanting worden aangebracht. In de kaders hebben deze gronden een groenbestemming gekregen. Hiervoor heeft de Woonstichting Etten-Leur een beplantingsplan opgesteld waarover overleg gaande is met de desbetreffende bewoners. De realisering van een muur wordt hier in meegenomen. Tevens is in dit plan de groenstrook grenzend aan de zijdelingse perceelsgrens van Bisschopsmolenstraat 166 verbreed. Deze verbreding zal ook in de kaders worden opgenomen. De beplanting (grotendeels groenblijvend) eventueel gecombineerd met een muur zal de inbreuk op de privacy beperken. De invulling van de zgn. kopse kanten is een onderwerp op bouwplanniveau. De Woonstichting Etten-Leur zal hieraan bij de verdere planontwikkeling aandacht besteden. Hoewel niet relevant voor de privacy wordt er ook nog nieuw groen aangeplant in o.a. de centrale binnenruimte.

Samengevat kan geconcludeerd worden dat er in een stedelijke omgeving altijd sprake zal zijn van een aantasting van de privacy doch in deze situatie bij de inpassing van de nieuwbouw voldoende afstand in acht wordt genomen en voorzieningen (beplanting) worden getroffen om deze zo veel mogelijk te beperken. Qua maatvoering is de voorgestane nieuwbouw passend in de bestaande omgeving. Er is dus geen sprake van een onacceptabel of ongebruikelijke situatie op grond waarvan afgezien moet worden van de voorgestelde nieuwbouw.

*Ad. c Bezinning.*

De bezinning is door middel van bezinningsschema's in beeld gebracht. De bestaande situatie is vergeleken met de nieuwbouwsituatie. Hieruit kan geconcludeerd worden dat met name in maart en september in de vroege avond (18.00 uur) sprake is van extra schaduwwerking op het perceel Bisschopsmolenstraat 174 en in mindere mate nr. 168. In juni is er later op de avond (20.00 uur) in beperkte mate extra schaduwwerking in de voortuinen van Bisschopsmolenstraat 166 en 168. In december is er 's middags sprake van extra schaduwwerking op met name het perceel Bisschopsmolenstraat 168 en in minder mate op nr.166. Er dient beoordeeld te worden of er sprake is van een onevenredige mate van extra schaduwwerking. Daarbij dient conform jurisprudentie rekening gehouden moet worden met bestaande (bouw)mogelijkheden uit het geldend bestemmingsplan. In het kader hiervan kan het volgende worden overwogen.

Alle percelen zullen in de nieuwe situatie gedurende het hele jaar nog dagelijks bezinning hebben. De mate waarin is uiteraard afhankelijk van het seizoen. Echter een groot gedeelte van het jaar en met name ook in de zomermaanden is er qua bezinning geen wezenlijk verschil tussen de bestaande situatie en de nieuwbouwsituatie. De maand december is gelet op het beperkte aantal zonuren niet direct maatgevend. Dit geldt eveneens voor een voortuin. De extra schaduwwerking in de maanden maart en september wordt mede veroorzaakt door de buitenste rand van de nieuwbouw (voorzijden) gelegen op het binnenterrein. Het geldend bestemmingsplan "Grauwe Polder II" kent echter de mogelijkheid om daar bebouwing te realiseren voor bijzondere doeleinden met een goothoogte van minimaal 12 meter. De bouwhoogte is niet nader bepaald. Dit betekent concreet dat bouwen conform het bestemmingsplan naar verwachting eenzelfde of wellicht een verdergaande schaduwwerking tot gevolg zal hebben. Alles overwegende leidt tot de conclusie dat de voorgestane nieuwbouw niet zal leiden tot een onevenredige mate van extra schaduwwerking op grond waarvan de ontwerp-kaders voor de nieuwbouwsituatie moeten worden aangepast.

*Ad. d Ontsluiting.*

Het ledental van de congregatie van de zusters Franciscanessen van Etten wordt kleiner. Het Withofcomplex kan dientengevolge niet meer in de vorm van een religieus complex gehandhaafd blijven. De zusters hebben zich teruggetrokken in de woon- en verzorgingsgebouwen Santa Clara en Mariahof en het monumentale gedeelte inclusief de aangrenzende gronden verkocht aan de Woonstichting Etten-Leur. Het Withofcomplex gaat dus meer dan in het verleden deel uitmaken van het omringende stedelijk gebied. Het gebied wordt meer openbaar. Feitelijk is dit proces al ingezet met de realisering van het woonzorgcomplex "Kloostergaard". Samengevat kan geconcludeerd worden dat normale maatschappelijke ontwikkelingen tot gevolg hebben dat het karakter van het kloosterterrein het Withof wijzigt in een stedelijk karakter met de daarbij behorende aspecten zoals bv. verkeer. Dit heeft uiteraard gevolgen voor de bewoners van de percelen direct grenzend aan het kloostercomplex. Er dient beoordeeld te worden of de verkeerstoename vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Daarbij zijn de verkeersintensiteiten die tegenwoordig gebruikelijk zijn en maatschappelijk worden geaccepteerd van belang.

In het algemeen is binnen een 30 km-gebied een intensiteit van 5000 à 6000 motorvoertuigen per etmaal acceptabel. Dit gegeven is gebaseerd op landelijke richtlijnen (CROW, ASVV 2004, aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, april 2004). Bij een dergelijke intensiteit is er nog sprake van een goede doorstroming en een verkeersveilige situatie. De toegangsweg zal gebruikt worden door de bewoners van de nieuwbouw op het middenterrein en eventueel van de grote kapel, de werknemers van de bedrijven die gevestigd worden in het monumentale gedeelte en de bezoekers. Gelet op de omvang van de bebouwing kan zondermeer gesteld worden dat er na realisering van het project er geen sprake zal zijn van een verkeersintensiteit van 5000 à 6000 motorvoertuigen per etmaal. Naar verwachting zal het

aantal motorvoertuigen na realisering van de nieuwbouw maximaal 1000 per etmaal bedragen. Dit is inclusief de bestaande situatie.

De parkeerkelder wordt uitsluitend gebruikt door bewoners en werknemers. Het betreft dus een vaste groep gebruikers. Er zal dus niet zoals bij een openbare parkeergarage sprake zijn van het voortdurend in/ en uitrijden van auto's. Ook zullen er geen wachttijden ontstaan ten gevolge van een volle parkeerkelder. Tussen de toegang tot de parkeerkelder en de percelen Bisschopsmolenstraat 166, 168 en 174 komt een groenstrook met een breedte van minimaal 10 meter. Een groenstrook met een dergelijke omvang biedt voldoende afscherming.

Alles overwegende kan geconcludeerd worden dat ook in de nieuw situatie sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners aan de Bisschopsmolenstraat. De ontsluiting en de ingang van de parkeerkelder zoals opgenomen in de ontwerp-kaders zijn van uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dan ook acceptabel.

Gezien het feit dat de parkeerkelder een vaste groep gebruikers kent, is het vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid mogelijk om de toegang van de parkeerkelder naar de zijde van het monumentale gedeelte te verplaatsen. Er kan dan gebruik gemaakt worden van de bestaande in/uitrit bij Bisschopsmolenstraat 162 (monument). Ook een directe ontsluiting aan de voorzijde op de Bisschopsmolenstraat is acceptabel. Vanuit stedenbouwkundig/architectonisch oogpunt hebben deze varianten niet de voorkeur. Desondanks kan niet gesteld worden dat het onacceptabel is. Bij de bouwplanontwikkeling zal dan echter nadrukkelijk aandacht besteed moeten worden aan de inpassing van deze toegang. Aan de bijzondere waarden van het monument en het voorterrein mag geen afbreuk gedaan worden. Het betreft hier een bijzondere architectonische opgave voor de verdere (bouw)planontwikkeling.

De situering van de ingang van de parkeerkelder aan de zijde van het monumentale gedeelte of aan de voorzijde van de nieuwbouw betekent voor met name de bewoners Bisschopsmolenstraat 174 een betere variant. Belangen van anderen worden niet geschaad. De belangen van deze bewoners dienen zwaarder te wegen dan de extra inspanning die geleverd zal moeten worden voor een goede inpassing van de toegang in deze varianten. Alles overwegende hebben de varianten dan ook de voorkeur. De ontwerp-kaders zullen hierop aangepast worden.

Een (extra) toegang aan de Tamboerijn is echter geen logische weg voor verkeer (bezoekers) met de bestemming nieuwbouw binnenterrein of monumentaal gedeelte. Gelet op hetgeen hiervoor reeds is overwogen en geconcludeerd over het aantal verkeersbewegingen en de toegang tot de parkeerkelder via de ontsluitingsweg naast Bisschopsmolenstraat 174, is er ook geen noodzaak aanwezig om een (extra) toegang via de Tamboerijn te realiseren. Deze zal dan ook niet in de kaders worden opgenomen.

#### *Ad. e Kadastrale situatie Bisschopsmolenstraat 174.*

De kadastrale situatie is inderdaad niet correct weergegeven op de tekening behorende bij de ontwerp-kaders. Er bestaat geen noodzaak voor de handhaving van het trottoir langs het perceel Bisschopsmolenstraat. Een inrichting van deze strook met groen is passend. Derhalve kan tegemoet gekomen worden aan de vraag om het trottoir te vervangen door een groenvoorziening. De tekening behorende bij de ontwerp-kaders zal hierop aangepast worden. Het afsluiten van het toegangspad is geen onderwerp dat geregeld wordt in een bestemmingsplan. Derhalve zal hierover niets in de kaders worden opgenomen. Wel is het bekend dat de Woonstichting Etten-Leur de mogelijkheden hiertoe in onderzoek heeft.

#### *Ad.f Mechanische ventilatie.*

De ontwerp-kaders voor de herontwikkelingen zijn de basis voor het bestemmingsplan. In een bestemmingsplan kunnen geen regels opgenomen worden over de situering van bv. de mecha-

nische ventilatie. Dit betreft een aspect op bouwplanniveau. De Woonstichting Etten-Leur heeft aangegeven bij de verdere planontwikkeling met deze opmerking rekening te houden.

*Ad.g Toezeggingen vanuit verleden inzake beplanting langs toegangsweg.*

De toezeggingen vanuit het verleden over de soort beplanting langs de toegangsweg zijn inderdaad niet uitgevoerd. Onlangs is alsnog door de Woonstichting Etten-Leur aan de toezegging voldaan.

*Ad. h Bestemmen tot seniorenwoningen.*

In een bestemmingsplan kan niet geregeld worden dat de appartementen uitsluitend bewoond worden door senioren. Het huurbeleid van de Woonstichting houdt in dat dergelijke appartementen niet uitsluitend verhuurd behoeven te worden aan senioren doch dat ook jongeren hiervoor in aanmerking komen. De Woonstichting heeft aangegeven dat zij geen aanleiding ziet om hiervan af te wijken. Hoewel in de praktijk zal blijken dat de appartementen grotendeels gehuurd worden door senioren wordt echter niet uitgesloten dat ook jongeren op deze locatie een appartement zullen huren.

*Ad .i waardevermindering woning.*

Belanghebbenden die van mening zijn schade te leiden (waardevermindering woning) door de wijziging van het bestemmingsplan kunnen op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is een verzoek om planschade indienen. Het betreft hier een afzonderlijke procedure die losstaat van de vaststelling van een bestemmingsplan. Een eventuele waardevermindering van de woning is echter geen aanleiding om medewerking aan een gewenste stedelijke ontwikkeling te weigeren.

*Ad. j Overlast woonzorgcomplex "Kloostergaard".*

De overlast die omwonenden ervaren van het woonzorgcomplex "Kloostergaard" staat los van de herontwikkelingen op het terrein van het Withofcomplex. De Woonstichting Etten-Leur zijnde de eigenaar van het woonzorgcomplex en de aangrenzende gronden heeft in onderzoek of er maatregelen getroffen kunnen worden ter beperking van de overlast.

*Ad.k Maatregelen om overlast te voorkomen tijdens bouwwerkzaamheden.*

Bouwwerkzaamheden betekenen altijd overlast voor de directe omgeving. Het is echter gebruikelijk dat een bouwer de overlast tot een minimum beperkt. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat in deze situatie anders gehandeld wordt. Dit aspect kan echter niet geregeld worden in een planologische inpassingsprocedure. Partijen zullen hierover onderling afspraken moeten maken.

Conclusie.

De zienswijze van de bewoners Bisschopsmolenstraat 166, 168 en 174 geeft aanleiding om de ontwerp-kaders en de daarbij behorende tekening op de volgende onderdelen aan te passen:

- De bouwmassa achter Bisschopsmolenstraat 166, 168 en 174 wordt ongeveer 2 meter verschoven.
- De kadastrale situatie Bisschopsmolenstraat 174 wordt correct weergegeven.
- Het trottoir langs het perceel Bisschopsmolenstraat 174 vervalt en wordt vervangen door groen.
- De groenstrook langs de zijdelingse perceelgrens Bisschopsmolenstraat 166 wordt verbreed tot ongeveer 5 meter.
- De ingang van de parkeerkelder wordt gesitueerd bij de nieuwbouw aan de zijde van het monumentale gedeelte of de voorzijde van de nieuwbouw.



### **3. De heer Hermans, Bisschopsmolenstraat 168 te Etten-Leur.**

Op 4 januari 2008 heeft de heer Hermans een mondelinge zienswijze ingediend.

#### Inhoud zienswijze.

De heer Hermans heeft aangegeven in zijn achtertuin een seniorenwoning te willen bouwen. Zijn woning kan vervolgens bewoond worden door één van zijn kinderen. Op deze manier kan op het moment dat hiertoe de noodzaak ontstaat, mantelzorg worden verleend worden.

#### Beantwoording.

In het algemeen is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst om in een achtertuin een woning te bouwen. Een dergelijke woning maakt geen onderdeel uit van een logische stedenbouwkundige opzet en leidt vaak tot een verdichting die niet wordt voorgestaan. Ook in deze situatie is de realisering van een vrijstaande seniorenwoning in de achtertuin van Bisschopsmolenstraat 168 geen logische ontwikkeling. Een dergelijke ontwikkeling past niet in het bebouwingslint van de Bisschopsmolenstraat, waar de bebouwing op variërende afstand aan de straat is gesitueerd. Ook doet een woning in de achtertuin van Bisschopsmolenstraat 168 afbreuk aan de woonwaarde van de aangrenzende percelen Bisschopsmolenstraat 166 en 174. Het feit dat er wellicht in de toekomst sprake zou kunnen zijn van mantelzorg is geen aanleiding om medewerking te verlenen. Na beëindiging van de mantelzorgsituatie ontstaat er immers een afzonderlijke zelfstandige woonsituatie. Op het moment dat de noodzaak tot mantelzorg ontstaat, zal gezocht moeten worden naar de mogelijkheden binnen de bestaande regelgeving. Daarbij kan bv. gedacht worden aan een uitbreiding van de begane grondlaag van de woning waardoor inwoning en dus het verlenen van mantelzorg, mogelijk wordt gemaakt.

#### Conclusie.

De zienswijze van de heer Hermans, Bisschopsmolenstraat 168 is geen aanleiding om de ontwerp-kaders voor de herontwikkelingen Withofcomplex aan te passen.

### **4. Zusters Franciscanessen van Etten, Bisschopsmolenstraat 162 te Etten-Leur.**

Bij brief van 20 februari 2008, ontvangen 21 februari 2008, heeft de heer G. Buermans namens de zusters Franciscanessen een zienswijze ingediend.

#### Inhoud zienswijze.

Gevraagd wordt om rekening te houden met de mogelijkheid om een nieuwe stalling/berging te bouwen. Momenteel wordt de kloosterboerderij als zodanig gebruikt. Na de realisering van de herontwikkelingen is deze boerderij echter niet meer voor deze doeleinden beschikbaar.

#### Beantwoording.

Feitelijk betreft het hier een vergroting van de bestaande berging. Het geldend bestemmingsplan laat een dergelijke vergroting toe. Er is geen aanleiding om deze vergroting expliciet op te nemen in de kaders voor de herontwikkelingen op het Withofcomplex.

#### Conclusie.

De ingediende zienswijze van de zusters Franciscanessen is geen aanleiding om de ontwerp-kaders aan te passen.

### **5. Avoord Zorg & Wonen, p/a Nassaulaan 45 te Etten-Leur.**

Bij brief van 26 februari 2008, ontvangen 28 februari 2008, heeft de heer H. Weggen namens Avoord Zorg & Wonen een zienswijze ingediend. Hierover heeft de Woonstichting Etten-Leur overleg gepleegd met Avoord Zorg en Wonen. Naar aanleiding hiervan heeft de Woonstichting

voorgesteld om de situering van de ontsluitingsweg, de parkeerplaatsen en de ingang van de parkeerkelder te wijzigen. De ingang van de parkeerkelder zou dan aan de oostzijde achter het perceel Bisschopsmolenstraat 174 gesitueerd worden. Indien wordt ingestemd met deze aanpassingen, trekt Avoord de ingediende zienswijze in.

Vanuit verkeerskundig of stedenbouwkundig oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen deze aanpassingen. Hiervoor is reeds aangegeven dat de ingang van de parkeerkelder verplaatst wordt naar de zijde van het monumentale gedeelte of de voorzijde van de nieuwbouw. De voorgestelde aanpassingen ten aanzien van de situering van de ontsluitingsweg en de parkeerplaatsen worden verwerkt in de kaders. De zienswijze van Avoord kan dan ook als ingetrokken worden beschouwd.

## **6. Bewonersoverleg de Streek, p/a Harpdreef 79 te Etten-Leur.**

Bij brief van 3 maart 2008 heeft de heer Bouman namens het Bewonersoverleg de Streek een zienswijze ingediend. Een aantal aspecten heeft anderen ook reeds ingebracht. Bij de beantwoording hiervan zal dan ook korthedshalve hiernaar worden verwezen.

### Inhoud zienswijze.

- a. De nieuwbouw aan de Streek dient aan te sluiten bij de bestaande bebouwing. Dit betekent concreet dat deze dient te bestaan uit vrijstaande woningen en/of twee-onder-een kapwoningen bestaande uit twee bouwlagen met kap. Op de hoek zijn drie bouwlagen met of zonder kap denkbaar.
- b. De bebouwing langs de Bisschopsmolenstraat/Zundertseweg met een maximale bouwhoogte van 12 meter mist elke aansluiting met de reeds aanwezige woningen aan met name de Zundertseweg.
- c. Er dient nadrukkelijk aandacht besteed te worden aan de aansluiting van de toegangsweg op de Bisschopsmolenstraat. Deze wordt nu reeds als gevaarlijk ervaren.
- d. De aansluiting van de Streek op de Zundertseweg zal extra voorzieningen behoeven.
- e. Er wordt de vraag gesteld om de bestaande toegang naar het Ketelhuis, gebruikt kan worden als ontsluiting voor de nieuwbouw op de hoek Bisschopsmolenstraat/Streek.
- f. Er is onvoldoende parkeergelegenheid aanwezig voor de nieuwbouw op de hoek Bisschopsmolenstraat/Streek. Er is bovendien geen sprake van veilige speelgelegenheid voor kinderen.

### Beantwoording.

#### *Ad. a Bebouwing Streek en hoek Bisschopsmolenstraat-Zundertseweg/Streek*

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder a en c.

#### *Ad. b Bebouwing langs Bisschopsmolenstraat-Zundertseweg.*

De gronden waarop nu het Munnikenheidecollege is gevestigd maakt vanuit historisch en stedenbouwkundig oogpunt integraal onderdeel uit van het Withofcomplex. De relatie met de bebouwing aan de Zundertseweg is minder direct aanwezig. Bij de bepaling van de bouwhoogte van de bebouwing langs de Bisschopsmolenstraat-Zundertseweg is dan ook aansluiting gezocht bij de reeds aanwezige bebouwing op het terrein van het Withofcomplex en dan met name het aangrenzende woonzorgcomplex "Kloostergaard". Dit gebouw bestaat eveneens uit vier bouwlagen. Met het oog hierop is het alleszins acceptabel om voor de nieuwbouw langs de Bisschopsmolenstraat-Zundertseweg eveneens uit te gaan van een maximale bouwhoogte van 12 meter (vier bouwlagen).

*Ad. c Aansluiting toegangsweg Withofcomplex op Bisschopsmolenstraat wordt als gevaarlijk ervaren.*

Onlangs heeft er een reconstructie plaatsgevonden van dit gedeelte van de Bisschopsmolenstraat. In het kader hiervan is de Bisschopsmolenstraat ingericht als een 30 km-gebied en is er een voetgangersoversteekplaats aangelegd. Door middel van een inritconstructie is de toe-

gangsweg op het Withofcomplex op deze straat aangesloten. Het verkeer komende vanuit deze toegangsweg heeft voldoende zicht op de Bisschopsmolenstraat. Dit gegeven gecombineerd met de maximale toegestane snelheid van 30 km/uur op de Bisschopsmolenstraat leidt tot de conclusie dat hier geen sprake kan zijn van een gevaarlijke situatie. De toename van het verkeer vanwege de herontwikkelingen heeft niet een zodanige omvang dat zal leiden tot een andere situatie. Hoewel niet direct ter zake doende kan nog opgemerkt worden dat op het reconstructieplan afzonderlijk inspraak is verleend. Er zijn geen inspraakreacties ingediend over de gevaarlijke situatie op dit gedeelte van de Bisschopsmolenstraat.

*Ad. d Aansluiting Streek op Zundertseweg.*

Zoals hierboven reeds is opgemerkt bij de beantwoording van zienswijze 1 onder d zal met de bebouwing op de locatie Munnikenheidecollege het aantal verkeersbewegingen op de Streek slechts beperkt toenemen. De huidige inrichting van de Streek en de aansluiting op de Zundertseweg staat een dergelijke ontsluiting niet in de weg. Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt eveneens rekening gehouden met een eventuele aanpassing van het profiel van de Streek op het moment dat de gronden ten zuiden van de Streek worden ontwikkeld tot een nieuwe woningbouwlocatie.

*Ad. e gebruik bestaande toegang naar Ketelhuis.*

Bij de beantwoording van zienswijze 1 onder d is al aangegeven dat deze toegangsweg gebruikt kan worden voor de ontsluiting van de parkeergelegenheid ten behoeve van de woningen op de locatie Munnikenheidecollege. Uiteraard zal deze toegangsweg opgeknapt moeten worden.

*Ad. f Parkeergelegenheid speelgelegenheid.*

Bij de grondgebonden woningen wordt op het binnenterrein een speelvoorziening aangelegd voor kleine kinderen. Het betreft een leeftijdscategorie die ook elders in de gemeente meestal met begeleiding gebruik maakt van speelvoorzieningen. Het betreft hier geen openbaar gebied. De gebruikers van het binnenterrein zijn de eigen bewoners en eventueel bezoek. Zij zijn bekend in het gebied. Alles overwegende zal er geen sprake zijn van een gevaarlijke situatie bij de speelvoorziening.

In de kaders wordt geen aantal woningen genoemd. Er zijn uitsluitend bouwvlakken, soort woningen en maatvoeringen aangegeven. Een parkeernorm is ook een maat die genoemd is. Bij de bepaling van de parkeernorm is aansluiting gezocht bij de landelijke richtlijnen inzake parkeernormen (CROW, ASVV 2004, aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwende kom, april 2004). Deze parkeernormen zullen opgenomen worden in het bestemmingsplan. Indien hieraan niet wordt voldaan, zal de bouwvergunning geweigerd moeten worden. Dit betekent concreet dat er dan minder woningen gebouwd kunnen worden.

### Conclusie.

De zienswijze van het bewonersoverleg "de Streek" is aanleiding om de ontwerp-kaders op het volgende onderdeel aan te passen.

- De grondgebonden woningen aan de Streek op de locatie van het Munnikenheidecollege dienen uitgevoerd te worden in twee bouwlagen met kap.

### **7. VAC Etten-Leur, p/a Wethouder Pijstraat 19 te Etten-Leur.**

Bij brief van 3 maart 2008 heeft mw. P. de Beer namens VAC Etten-Leur een zienswijze ingediend.

#### Inhoud zienswijze.

- a. De parkeernorm bij de serviceflat/aanleunwoningen is te laag.
- b. Er dient ruimte aanwezig te zijn voor speelgelegenheid voor kinderen. Daarbij wordt o.a. gedacht voor de kleinkinderen die op bezoek komen.

#### Beantwoording.

##### *Ad. a parkeernorm.*

Bij de bepaling van de parkeernorm is aansluiting gezocht bij de landelijke richtlijnen inzake parkeernormen (CROW, ASVV 2004, aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwende kom, april 2004). De praktijk leert dat de gehanteerde parkeernorm van 0,6 per woning in een serviceflat of bij aanleunwoningen voldoende is. Op zich niet onlogisch gezien het feit dat het merendeel van de bewoners van een dergelijke woning geen auto (meer) rijdt.

##### *Ad. b Speelgelegenheid.*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er een goede afstemming is tussen de aanwezige functies en de daarbij behorende essentiële voorzieningen. Ten behoeve van (senioren)appartementen betekent dit o.a. dat het van belang is dat er op korte afstand winkelveorzieningen, openbaar vervoer en zorg aanwezig is. Speelvoorzieningen maken geen onderdeel uit van de zgn. essentiële voorzieningen. Er is dan ook geen aanleiding om hiervoor ruimte te reserveren bij het monumentale gedeelten en de direct aangrenzende gronden. Wel zal er in de directe nabijheid van de grondgebonden woningen speelvoorzieningen voor kleine kinderen worden aangelegd. De oudere jeugd kan gebruik maken van de speelvoorzieningen in de directe omgeving waarbij met name gedacht kan worden aan het park de grote toer.

#### Conclusie.

De door het VAC Etten-Leur ingediende zienswijze is geen aanleiding om de ontwerp-kaders aan te passen.

### **8. Oudervereniging Bijzonder, p/a Nieuwe Kerkstraat 2 te Etten-Leur.**

Bij brief van 5 maart 2008 heeft mw. L. Roovers namens de Oudervereniging Bijzonder een zienswijze ingediend.

#### Inhoud zienswijze.

Er wordt aandacht gevraagd voor de privacy van de bewoners van het Ketelhuis. De situering van de woningen tegenover het Ketelhuis heeft gevolgen voor de privacy van de bewoners en dan met name bij het gebruik van de eerste verdieping.

#### Beantwoording.

Met het oog op het versterken van de hovenstructuur van het Withofcomplex is het gewenst om op het binnenterrein van de huidige locatie Munnikenheidecollege ook bebouwing te realiseren. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de privacy van de bewoners in het ketelhuis. In deze situatie komen de ontwerp-kaders hieraan onvoldoende tegemoet. Het is gewenst om meer afstand tot het ketelhuis in acht te nemen en rechtstreekse inkijk vanuit de voorzijde te voorkomen. De ontwerp-kaders dienen hierop aangepast te worden hetgeen resulteert in de

realisering van grondgebonden woningen bestaande uit maximaal twee bouwlagen met de voorzijde gericht naar het woonzorgcomplex "Kloostergaard". De afstand van de zijgevel van de bebouwing tot het ketelhuis wordt vergroot tot 9 meter. Deze was ongeveer 5 meter. De situatietekening dient hierop aangepast te worden.

Conclusie.

De door de Oudervereniging Bijzonder ingediende zienswijze is aanleiding om de ontwerpkaders en de daarbij behorende tekening aan te passen. De aanpassing heeft betrekking op de bebouwing op het binnenterrein van de locatie Munnikenheidecollege. Deze wordt gewijzigd in grondgebonden woningen bestaande uit twee bouwlagen met de voorzijde gericht naar het woonzorgcomplex "Kloostergaard". Daarnaast wordt de afstand van de zijgevel van de nieuwbouw tot het ketelhuis vergroot tot 9 meter.

Etten-Leur, augustus 2008.



**Bijlage 3:**  
**Eindverslag inspraak voorontwerp bestemmingsplan**





## **Eindverslag inspraak zoals bedoeld in artikel 5 van de algemene inspraakverordening Etten-Leur inzake het voor-ontwerp bestemmingsplan "Withofcomplex e.o."**

---

### **Inleiding.**

Op 15 september 2008 heeft de gemeenteraad de kaders vastgesteld voor de toekomstige ontwikkelingen op het Withofcomplex en omgeving. Het betreft hier de gronden gelegen tussen de Streek, het houtproductiebos, de Tamboerijn en Bisschopsmolenstraat/Zundertseweg. Deze kaders hebben een juridische vertaling gekregen in het voor-ontwerp bestemmingsplan "Withofcomplex e.o.". Het voor-ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende de periode 26 maart 2009 tot en met 6 mei 2009 voor iedereen ter inzage gelegen met de mogelijkheid om mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen bij het college. Een publicatie hierover heeft plaatsgevonden in het weekblad de Etten-Leurse Bode d.d. 25 maart 2009, op het gemeentelijk publicatiebord en de gemeentelijke internetpagina.

### **Ingediende zienswijzen.**

Gedurende de periode van ter inzagelegging zijn er 6 zienswijzen ingediend. De zienswijzen van de bewoners Bisschopsmolenstraat 166, 168 en 174 komen inhoudelijk nagenoeg overeen. Derhalve worden deze zienswijzen in dit eindverslag inspraak gezamenlijk behandeld. Hieronder zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord.

#### **1. VAC Etten-Leur, p/a Wethouder Pijpsstraat 19 te Etten-Leur.**

Bij brief van 27 april 2009, ontvangen 28 april 2009, heeft de VAC Etten-Leur een zienswijze ingediend.

#### **Inhoud zienswijze.**

De VAC Etten-Leur is positief over de plannen voor het Withofcomplex e.o. Zij vindt het echter jammer dat de parkeernorm niet verruimd is.

#### **Beantwoording zienswijze.**

Bij de parkeernorm is aansluiting gezocht bij de landelijke richtlijnen inzake parkeernormen (CROW, ASVV2004, aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, april 2004) en de normen die toegepast worden in de nog te ontwikkelen woonwijken zoals Schoenmakershoek Oost, Haansberg Oost en de Streek. Bij deze woonwijken worden de volgende parkeernormen gehanteerd.

- Goedkope woning: 1,6 parkeerplaats per woning.
- Middeldure woning: 1,8 parkeerplaats per woning.
- Dure woning: 2 parkeerplaatsen per woning waarvan 1 parkeerplaats op eigen terrein.
- Appartementen: 1 parkeerplaats per woning.

Deze parkeernormen zijn ook toegepast voor de locatie Withofcomplex e.o. met dien verstande dat er een hogere parkeernorm is vastgesteld voor de appartementen. Bij de appartementen wordt er nl. ook aansluiting gezocht bij de categorieën goedkoop, middelduur en duur. Dit betekent al een verruiming van de parkeernorm ten opzichte van hetgeen gebruikelijk is in nieuwe woonwijken. Aanleiding hiervoor is het feit dat het bestaande aangrenzende openbaar gebied nagenoeg geen mogelijkheden kent om structureel te voorzien in de opvang van een gedeelte van de parkeerbehoefte die voortvloeit uit de herontwikkelingen binnen het plangebied "Withofcomplex e.o."

Een groot gedeelte van de nieuwbouw is appartementen. Het huurbeleid van de Woonstichting Etten-Leur houdt in dat de appartementen niet uitsluitend verhuurd behoeven te worden aan senioren doch dat ook jongeren hiervoor in aanmerking komen. In de praktijk zal echter blijven

dat de appartementen grotendeels bewoond worden door senioren. Het betreft hier een groep met een laag autobezit (maximaal 1 auto per gezin). Alles overwegende is er dan ook geen aanleiding om de parkeernorm nog verder te verruimen.

### Conclusie.

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

## **2. de heer P. Vergouwen, Streek 12 en de heer H. Melis, Streek 14 te Etten-Leur.**

Bij brief van 27 april 2009, ontvangen 29 april 2009 hebben de heer P. Vergouwen en de heer H. Melis een zienswijze ingediend. De zienswijze heeft betrekking op de ontwikkelingen op het terrein waarop het Munnikenheidecollege was gevestigd (hoek Bisschopsmolenstraat-Zundertseweg/Streek).

### Inhoud zienswijze.

- a. Betrokkenen zijn van mening dat gesloten bebouwing niet passend is in het straatbeeld. Gelet op de overige bebouwing aan de Streek en de geplande bebouwing op het perceel Streek 7, worden vrijstaande en twee-onder-een kapwoningen meer passend gevonden.
- b. Er is onvoldoende onderzoek verricht naar de verkeersafwikkeling en de verkeersdruk op de ontsluiting van dit gebied. Door de geplande locatie van de ontsluitingsweg worden betrokkenen onevenredig zwaar in hun belangen aangetast.
- c. De parkeernorm zal in theorie wel kloppen doch in de praktijk zal er toch nog elders in het openbaar gebied geparkeerd worden waaronder bv. de groenstrook voor de woningen Streek 12-14.
- d. Gevraagd wordt in hoeverre de aanwezige bomen kapvergunningsplichting zijn.

### Beantwoording zienswijzen.

#### *Ad. a Passend in straatbeeld.*

Vanuit stedenbouwkundig en cultuur-historisch oogpunt is het van belang om het monumentale karakter en de historische structuren van het plangebied "Withofcomplex e.o." bestaande uit de rechthoekige opzet en hovenstructuur te handhaven en zo mogelijk te versterken. Dit uitgangspunt past ook in het landelijk beleid zoals verwoord in de nota Belvedere. De gedachte van deze nota is nl. het (her)ontwikkelen van gebieden met historie als inspiratiebron. Voor de locatie hoek Bisschopsmolenstraat-Zundertseweg/Streek betekent dit het volgende.

De begrenzing van het (voormalige) kloostercomplex "het Withof" wordt door duidelijke elementen in de omgeving bepaald nl. de Tamboerijn, Bisschopsmolenstraat, Zundertseweg, Streek en de woonwijk Grauwe Polder. Vanuit de historie is het onderwijscomplex dat op deze hoek stond verbonden geweest met het klooster. Deze verbondenheid was zichtbaar door de institutionele sfeer en het karakter (bouwmassa's) van de onderwijsgebouwen.

Een geleidelijke versnippering in het plangebied doet afbreuk aan de stedenbouwkundige en historische kwaliteiten. Dit dient voorkomen te worden. Bij de herontwikkeling van deze locatie is het dan ook van belang dat de verbondenheid met het kloostercomplex behouden blijft. Derhalve is het van belang dat vervangende nieuwbouw aan de randen van het gebied laat zien dat het een relatie en verbondenheid heeft met het Withofcomplex. Met een stevige, tamelijk gesloten bouwmassa die de buitenrand van het gebied ter plaatse afkadert wordt hieraan vorm gegeven. De binnenhoven die worden gevormd refereren aan de kloostertypologie.

Bij een meer fijnmazige verkaveling en invulling met een meer open structuur en kleinere eenheden bv. vrijstaande en/of twee-onder-een kapwoningen zal de locatie aan deze rand zich duidelijk afsplitsen van het complex hetgeen om bovengenoemde reden ongewenst is. De al be-

staande vrijstaande woningen aan de randen zijn door het ondergeschikte aantal en de verspreide ligging ervan niet wezenlijk bepalend voor het totaalbeeld.

De Streek vormt de begrenzing van het Withofcomplex aan de zuidzijde. Een verschil in bebouwingsbeeld aan de noord- en zuidzijde van deze straat laat zien dat de bebouwing op het Withofcomplex met haar historische kwaliteiten van een andere orde is dan de rand van een nieuw woongebied. Institutionele bebouwing of bebouwing die daarop geïnspireerd is aan de ene kant en vrijstaande woningen aan de andere kant kan in deze situatie dan ook als passend worden beschouwd.

*Ad. b Verkeersafwikkeling/verkeersdruk.*

Onder a is reeds gemeld dat het vanuit stedenbouwkundig oogpunt de voorkeur heeft om aan de Streek aaneengebouwde woningen te realiseren. Met het oog hierop is het niet gewenst om de ontsluiting van het gebied voor gemotoriseerd verkeer in oostelijke richting te verplaatsen. Op dit moment is er naast de woning Streek 12 reeds een ontsluiting aanwezig die (nagenoeg) niet gebruikt wordt voor gemotoriseerd verkeer. Uiteraard zal elke toename van verkeer dan ook als druk en een ernstige inbreuk op de leefomgeving worden ervaren door de bewoners van Streek 12 en 14. Het aantal woningen op de locatie van het Munnikenheidecollege zal ongeveer 30 bedragen. Gelet op dit aantal woningen zal het aantal verkeersbewegingen per dag op deze ontsluitingsweg gering zijn. Alles overwegende kan dan ook geconcludeerd worden dat vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening de ligging van de ontsluitingsweg acceptabel is. Er is in beginsel dan ook geen aanleiding om de ontsluiting in oostelijke richting te verplaatsen.

De bewoners van Streek 12 en 14 hechten echter veel waarde aan een (extra) ontsluiting van het gebied hoek Bisschopsmolenstraat-Zundertseweg/Streek in oostelijke richting. Hoewel het vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet de voorkeur heeft, zou alles overwegende een extra ontsluiting op de Streek gerealiseerd kunnen worden met een maximale breedte van 3 meter. Middels het invoeren van éénrichtingsverkeer wordt het verkeer langs de woningen Streek 12-14 gehalveerd. Hiermede is enerzijds aan de Streek nog sprake van een stevige, tamelijk gesloten bouwmassa. Anderzijds wordt er tegemoet gekomen aan de wens van de directe burens om een extra ontsluiting.

*Ad. c Parkeernorm.*

Bij de beantwoording van de zienswijze van het VAC Etten-Leur is al uitgebreid ingegaan op de parkeernorm en geconcludeerd dat er geen aanleiding is om de parkeernorm te verruimen. Kortheidshalve wordt daarnaar verwezen. Uiteraard kan er niet gegarandeerd worden dat er in pieksituaties (bv. feestje) niet in de directe omgeving in het openbaar gebied geparkeerd wordt. Dit zal niet anders zijn dan elders in de gemeente. Het is echter niet gebruikelijk om hiervoor extra parkeergelegenheid (verharding) aan te leggen.

*Ad. d Kapvergunning.*

Op 14 juli 2009 heeft de gemeenteraad de Algemene Plaatselijke Verordening Etten-Leur 2009 vastgesteld. Op grond van deze verordening is er uitsluitend een kapvergunning nodig voor houtopstanden en/of bomen die geplaatst zijn op de beschermde bomenlijst. Momenteel is deze lijst in voorbereiding. Naar verwachting worden de desbetreffende bomen aan de Streek niet op deze lijst geplaatst en behoeft hiervoor geen kapvergunning aangevraagd te worden.

Conclusie.

De ingediende zienswijze van de heer Vergouwen en de heer Melis is in beginsel geen aanleiding om het voor-ontwerp bestemmingsplan "Withofcomplex e.o." aan te passen. Alles overwegende wordt er echter wel tegemoet gekomen aan de wens om een extra ontsluiting van het

gebied hoek Bisschopsmolenstraat-Zundertseweg/Streek. Deze extra ontsluiting komt uit op de Streek.

**3. fam. Vermunt, Bisschopsmolenstraat 166, de heer A.P. Hermans, Bisschopsmolenstraat 168 en de heer en mevrouw De Wilt, Bisschopsmolenstraat 174.**

Bij brief van 5 mei 2009, ontvangen 6 mei 2009, heeft DAS Rechtsbijstand namens de fam. Vermunt een zienswijze ingediend. Bij brief van 3 mei 2009, ontvangen 6 mei 2009, heeft de heer A.P. Hermans een zienswijze ingediend. Bij brief van 29 april 2009, ontvangen 6 mei 2009, heeft Achmea Rechtsbijstand namens de heer en mevrouw De Wilt een zienswijze ingediend. De zienswijzen hebben betrekking op de geplande nieuwbouw achter de percelen Bisschopsmolenstraat 166, 168 en 174.

Inhoud zienswijzen.

a. Aantasting woongenot.

- De geplande nieuwbouw achter de percelen Bisschopsmolenstraat 166, 168 en 174 betekent een aantasting van de privacy van de desbetreffende bewoners. Bovendien is er dan geen sprake meer van vrij uitzicht. Daarbij wordt ook nog gewezen op de enorme omvang van de bouwmassa.
- In het voor- en najaar is er sprake van schaduwwerking.
- De vrees bestaat dat er door weerkaatsing van verkeerslawaai vanwege de Bisschopsmolenstraat, de toename van het aantal bewoners en eventuele airconditioning het lawaai in de tuinen aan de Bisschopsmolenstraat toeneemt.
- Betrokkenen verwachten hinder te ondervinden van de sterke toename van kunstmatig licht.
- Door toename van het aantal bewoners neemt de verkeersdruk naast de woning Bisschopsmolenstraat 174 toe.
- De nieuwbouw heeft waardevermindering van de woningen Bisschopsmolenstraat 166, 168 en 174 tot gevolg.

b. Stedenbouwkundige/planologische aspecten.

- Op grond van het geldend bestemmingsplan geldt er een bebouwingspercentage van 40. De afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 30 meter te bedragen. Aan deze maatvoeringen wordt niet voldaan.
- Het produktiebos is niet meegenomen in het bestemmingsplan. Dit gebied heeft echter ook de bestemming "bijzondere diensten". Daarnaast bestaan er al plannen voor dit gebied.
- De motivering om juist achter de woningen Bisschopsmolenstraat 166, 168 en 174 te bouwen ontbreekt. De nieuwbouw met een omvang van 6750 m<sup>2</sup> tast bovendien het monumentale karakter van de woning Bisschopsmolenstraat 166 aan.
- Gevraagd wordt wat er op pagina 45 van de toelichting bedoeld wordt met de zinsnede "overgroot deel vervangende nieuwbouw".
- Het is onduidelijk of het geplande pad naast de woning Bisschopsmolenstraat 166 een voetpad is of dat er sprake is van een aan- en afvoerroute.
- Tussen de woningen Bisschopsmolenstraat 168 en 174 is een voetpad. Op de tekening wordt aan het einde van het voetpad groenbeplanting aangegeven. Het is nog maar de vraag of deze beplanting wordt aangebracht. Daarnaast is in het voor-ontwerp bestemmingsplan "Withofcomplex e.o." aangegeven dat dit groen ook gebruikt mag worden voor paden en inritten.

Beantwoording zienswijze.

*Ad. a Aantasting woongenot.*

- Privacy/uitzicht.

Het ruimtelijk overheidsbeleid is gericht op zuinig ruimtegebruik. Hiermede wordt beoogd de groei en spreiding van het stedelijk ruimtebeslag op het buitengebied af te remmen. Bij het zoe-

ken naar ruimten om te voorzien in bv. de woningbehoeften dienen de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde ruimte zo goed mogelijk benut te worden. Het accent moet liggen op inbreiden en herstructuren. Er zullen op diverse locaties binnen het bestaand stedelijk gebied herontwikkelingen plaatsvinden. Dit alles dient te geschieden met in achtname van de bestaande omgeving. De maatschappelijk aanvaarde doelstelling dat bestaande binnenstedelijke locaties optimaal moeten worden benut, kan leiden tot wijzigingen in de woonomgeving. Dit kan ook een wijziging met betrekking tot de privacy en uitzicht tot gevolg hebben. Er zal beoordeeld moeten worden of dergelijke wijzigingen te rechtvaardigen zijn. In het kader hiervan kan het volgende worden opgemerkt.

In een stedelijke omgeving (zowel een binnenstedelijke als een uitbreidingslocatie) zal altijd in enige mate sprake zijn van een aantasting van de privacy. Er kan niet voorkomen worden dat burens bij elkaar in de tuin en/of woning kunnen kijken. Ook zal er altijd sprake zijn van een beperking van het uitzicht. Dit zijn algemeen maatschappelijk geaccepteerde uitgangspunten waarmede rekening gehouden dient te worden.

Ook hier is sprake van een stedelijke omgeving. Dit betekent dat met hetgeen hiervoor gesteld is over het ruimtelijk overheidsbeleid ook rekening gehouden dient te worden. Er dient beoordeeld te worden of de afstand die in acht wordt genomen en de hoogtematen vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening acceptabel zijn.

De afstand van de nieuwbouw tot de achtergevel van de bestaande woningen aan de Bisschopsmolenstraat is minimaal 32 meter. Dit is mede gelet op hetgeen elders in de gemeente wordt aangehouden, een ruime afstand. In het onlangs vastgestelde bestemmingsplan "Bisschopsmolenstraat" heeft de gemeenteraad besloten dat een afstand van 25 meter tussen de achtergevel van een appartementengebouw en de achtergevel van woningen vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is.

Een maximale bouwhoogte van 12,5 meter met de verplichting om een zadeldak toe te passen zal een goothoogte van 7,5 à 8 meter met zich meebrengen. Het betreft dan bebouwing bestaande uit ongeveer 2,5 bouwlaag met kap. Deze hoogtematen maken het mogelijk om bebouwing te realiseren passend bij het rijksmonument (kloostertypologie). Gelet op de afstand tot de woningen aan de Bisschopsmolenstraat en het feit dat het hier ook vrij forse woningen betreft bestaande uit twee bouwlagen met kap, leveren deze hoogtematen geen conflictsituatie op met de bestaande bebouwing.

Het groen achter de woningen Bisschopsmolenstraat 166, 168 en 174 is geïnventariseerd. Het is de bedoeling om de bestaande beplanting direct grenzend aan de percelen Bisschopsmolenstraat 166 t/m 174 te handhaven en te versterken/aan te vullen. Naast het perceel Bisschopsmolenstraat 166 zal eveneens beplanting worden aangebracht. De beplanting (grotendeels groenblijvend) eventueel gecombineerd met een muur zoals eerder door de bewoners is verzocht, zal de inbreuk op de privacy beperken.

Samengevat kan geconcludeerd worden dat er in een stedelijke omgeving altijd sprake zal zijn van een aantasting van de privacy en de belemmering van het uitzicht. In deze situatie is er bij de inpassing van de nieuwbouw echter voldoende afstand in genomen. Ook de hoogtematen zijn alleszins passend. Er is dus geen sprake van een onacceptabele of ongebruikelijk situatie op grond waarvan afgezien moet worden van de voorgestelde nieuwbouw. Bovendien worden er nog voorzieningen getroffen (beplanting) om de aantasting van de privacy te beperken.

Het vorenstaande is nog los van het feit dat het geldend bestemmingsplan op een afstand van 30 meter vanuit de perceelsgrens bebouwing voor bijzondere doeleinden toelaat met een

maximale goothoogte van 12 meter. Dit betekent dat op grond van het geldend bestemmingsplan al geen vrij uitzicht en volledige privacy gegarandeerd zijn.

- **Schaduwwerking/bezinning.**

De bezinning is door middel van bezonningsschema's in beeld gebracht. Deze schema's zijn reeds in het bezit bij de betrokken bewoners. De bestaande situatie is vergeleken met de nieuwbouwsituatie. Hieruit kan geconcludeerd worden dat met name in maart en september in de vroege avond (18.00 uur) sprake is van extra schaduwwerking op het perceel Bisschopsmolenstraat 174 en in mindere mate nr. 168. In juni is er later op de avond (20.00 uur) in beperkte mate extra schaduwwerking in de voortuinen van Bisschopsmolenstraat 166 en 168. In december is er 's middags sprake van extra schaduwwerking op met name het perceel Bisschopsmolenstraat 168 en in minder mate op nr.166. Er dient beoordeeld te worden of er sprake is van een onevenredige mate van extra schaduwwerking. Daarbij dient conform jurisprudentie rekening gehouden moet worden met bestaande (bouw)mogelijkheden uit het geldend bestemmingsplan. In het kader hiervan kan het volgende worden overwogen.

Alle percelen zullen in de nieuwe situatie gedurende het hele jaar nog dagelijks bezinning hebben. De mate waarin is uiteraard afhankelijk van het seizoen. Echter een groot gedeelte van het jaar en met name ook in de zomermaanden is er qua bezinning geen wezenlijk verschil tussen de bestaande situatie en de nieuwbouwsituatie. De maand december is gelet op het beperkte aantal zonuren niet direct maatgevend. Dit geldt eveneens voor een voortuin. De extra schaduwwerking in de maanden maart en september wordt mede veroorzaakt door de buitenste rand van de nieuwbouw (voorzijden) gelegen op het binnenterrein. Het geldend bestemmingsplan "Grauwe Polder II" kent echter de mogelijkheid om daar bebouwing te realiseren voor bijzondere doeleinden met een goothoogte van minimaal 12 meter. De bouwhoogte is niet nader bepaald. Dit betekent concreet dat bouwen conform het geldend bestemmingsplan naar verwachting eenzelfde of wellicht een verdergaande schaduwwerking tot gevolg zal hebben. Alles overwegende leidt tot de conclusie dat de voorgestane nieuwbouw niet zal leiden tot een onevenredige mate van extra schaduwwerking op grond waarvan afgezien moet worden van de voorgestelde nieuwbouw.

- **Toename lawaai.**

In het kader van het wegverkeerslawaai is de voorkeursgrenswaarde 48 dB. Bij situaties waar de geluidsbelasting op een gevel lager is dan de voorkeursgrenswaarde is sprake van een geluidsluwe gevel. Voor het berekenen van de gevelbelastingen zijn rekenmodellen opgesteld. Deze zijn op rijksniveau vastgesteld en worden landelijk toegepast.

Aan de hand hiervan zijn de gevelbelastingen met en zonder nieuwbouw voor de toekomstige situatie berekend. Hieruit kan geconcludeerd worden dat reflectie geen toename van het geluidsniveau tot gevolg heeft behoudens aan de achterzijde bij nr. 168 op een hoogte van 1,5 meter. De maximale gevelbelasting bedraagt dan echter nog maar 35 dB. Aan de achterzijden van de bedoelde woningen aan de Bisschopsmolenstraat bedraagt de maximale gevelbelasting 36 dB. Het betreft dan de gevelbelasting op de woning nr. 168 op een hoogte van 4,5 meter. Er is dus geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er kan dus zondermeer gesteld worden dat ook na realisering van de nieuwbouw achtertuinen aan de geluidsluwe zijde zijn gesitueerd.

Het bestemmingsplan is niet bedoeld om de situering van bv. de mechanische ventilatie of andere technische voorzieningen voor de woningen te regelen. Het betreft hier aspecten op bouwplanniveau. De Woonstichting Etten-Leur heeft aangegeven bij de verdere bouwplanontwikkeling rekening te houden met vrees van de omwonenden voor toename van geluidshinder.

In een stedelijke omgeving kan niet voorkomen worden dat buurtbewoners elkaar soms horen. De loggia's/balkons behorende bij de appartementen zullen echter zodanig gesitueerd worden

dat deze van de achtertuinen van de bestaande woningen zijn afgewend. De huidige bewoners zullen dus maar in beperkte mate de toekomstige buurtbewoners horen. Er zal objectief beoordeeld geen sprake zijn van geluidsoverlast.

Samengevat kan er geconcludeerd worden dat er in de toekomstige situatie geen sprake zal zijn van een geluidsbelasting/lawaai die in een stedelijke omgeving ongebruikelijk is.

- **Toename licht.**

Voor de toepassing van openbare verlichting zijn geen wettelijke normen vastgesteld waaraan getoetst kan worden. Wel zijn er door de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde richtlijnen opgesteld om lichthinder van lichtinstallaties te voorkomen. Deze richtlijnen maken onderscheid in vier soorten gebieden nl. natuurgebied, landelijk gebied, stedelijk gebied/woongebied en stadscentrum/industriegebied.

Het plangebied Withofcomplex e.o. behoort tot de categorie stedelijk gebied/woongebied. De herontwikkelingen zullen zondermeer leiden tot een toename van licht. Indien het verlichtingsniveau echter voldoet aan de richtlijnen voor stedelijk gebied/woongebied zal er objectief beoordeeld echter geen sprake zijn van lichthinder.

Het toekomstige woongebied blijft in eigendom bij de Woonstichting Etten-Leur. Zij is dus ook verantwoordelijk voor het aanbrengen van de verlichting. Zij heeft toegezegd de voornoemde richtlijnen voor openbare verlichting te volgen.

- **Toename verkeersdruk naast woning Bisschopsmolenstraat 174.**

In de ontwerp-kaders voor de herontwikkeling van het Withofcomplex e.o. was de toegang voor de toekomstige bewoners, gebruikers en bezoekers van de nieuwbouw en het monumentale gedeelte, gesitueerd naast de woning Bisschopsmolenstraat 174. Naar aanleiding van een inspraakreactie zijn de ontwerp-kaders op dit onderdeel gewijzigd vastgesteld. Dit betekent concreet dat de toegang voor de bewoners en de gebruikers van het monumentale gedeelte nu bij het monumentale gedeelte is gesitueerd. Uitsluitend bezoekers zullen nog gebruik maken van de huidige toegang gelegen naast Bisschopsmolenstraat 174. Het aantal verkeersbewegingen per dag zal weliswaar toenemen maar niet zodanig dat er sprake is van een in een stedelijke omgeving ongebruikelijke en onacceptabele situatie. Hoewel niet direct ter zake doende kan nog gemeld worden dat deze toegangsweg in eigendom blijft bij de Woonstichting Etten-Leur

- **Waardevermindering woningen.**

Belanghebbenden die van mening zijn schade te leiden (waardevermindering woning) door de wijziging van het bestemmingsplan kunnen op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is een verzoek om planschade indienen. Het betreft hier een afzonderlijke procedure die losstaat van de vaststelling van een bestemmingsplan. Een eventuele waardevermindering van de woning is echter geen aanleiding om medewerking aan een gewenste stedelijke ontwikkeling te weigeren.

*Ad. b Stedenbouwkundige/planologische aspecten.*

- **Geldend bestemmingsplan.**

Aan een bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Maatschappelijke ontwikkelingen en gewijzigde inzichten/beleid kunnen tot gevolg hebben dat een bestemmingsplan wordt gewijzigd. Ook in deze situatie is hiervan sprake.

Het geldend bestemmingsplan "Grauwe Polder II" is vastgesteld door de gemeenteraad op 1 september 1975 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 19 mei 1976.

Het plangebied Withofcomplex e.o. maakte toen nog onderdeel uit van het kloostercomplex in eigendom bij de zusters Franciscanessen. Als gevolg van het ouder en kleiner worden van het ledental van de congregatie kan het kloostercomplex niet meer als zodanig gehandhaafd blijven. Mede met het oog op het behoud van het monumentale gedeelte zal het gebied een andere bestemming moeten krijgen. Als gevolg hiervan is een gedeelte van het complex verkocht aan de Woonstichting Etten-Leur. Dit is een maatschappelijke ontwikkeling die ook elders in het land plaatsvindt.

Om een andere bestemming mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. Dat daarbij maatvoeringen worden gewijzigd, is logisch. De maatvoeringen uit het geldend bestemmingsplan zijn nl. gericht op een kloostercomplex. In de nieuwe situatie krijgt het gebied een andere bestemming en gaat het weliswaar met in achtnaam van het historische karakter van het gebied, meer onderdeel uitmaken van het omliggende stedelijk gebied.

Hoewel niet direct ter zake doende kan nog opgemerkt worden dat het bebouwingspercentage van 40 per bouwperceel ook in de nieuwe situatie niet wordt overschreden. De minimale afstand van 30 meter tot de perceelsgrens wordt niet altijd in acht genomen.

- **Productiebos.**

Het betreft hier een afgebakend gebied waarop momenteel een houtproductiebos is gelegen. Op termijn zal dit gebied ook voor herontwikkeling in aanmerking komen. Er zijn echter nog geen concrete plannen. Derhalve is dit gebied niet meegenomen in het bestemmingsplan "Withofcomplex e.o.". Het is de beleidsvrijheid van de gemeenteraad om de begrenzing van een bestemmingsplan vast te stellen mits deze niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening of anderszins in strijd is met het recht. Hiervan is in deze situatie geen sprake.

- **Bouwen achter woningen Bisschopsmolenstraat/omvang nieuwbouw/ Aantasting monumentaal karakter woning Bisschopsmolenstraat 166.**

Het voor-ontwerp bestemmingsplan "Withofcomplex e.o." voorziet in nieuwbouw in de directe omgeving van Bisschopsmolenstraat 166, 168 en 174, op de hoek Bisschopsmolenstraat-Zundertseweg/Streek en aan de Streek. De bij de watertoets genoemde oppervlakte van 6750 m<sup>2</sup> (vervangende) nieuwbouw heeft dus niet uitsluitend betrekking op de nieuwbouw in de directe omgeving van de voornoemde woningen aan de Bisschopsmolenstraat. Deze nieuwbouw deels als vervanging van de zgn. '80 jaren vleugel aan de zuidzijde van het rijksmonument, is qua oppervlakte dan ook aanzienlijk kleiner.

Vanuit stedenbouwkundig en cultuur-historisch oogpunt is het van belang om het monumentale karakter en de historische structuren van het plangebied "Withofcomplex e.o." bestaande uit de rechthoekige opzet en hovenstructuur te handhaven en zo mogelijk te versterken. Dit uitgangspunt past ook in het landelijk beleid zoals verwoord in de nota Belvedere. De gedachte van deze nota is nl. het (her)ontwikkelen van gebieden met historie als inspiratiebron. Voor gronden in de directe omgeving van de woningen Bisschopsmolenstraat 166, 168 en 174 betekent dit het volgende.

Het aangrenzende monumentale gedeelte van het complex vormt samen met de oudere groenelementen het hart van het voormalige kloostercomplex. In het verleden heeft de voormalige rectoraatswoning Bisschopsmolenstraat 166 hiervan ook onderdeel uitgemaakt. De karakteristiek en kenmerken van dit ensemble zijn uitgangspunt voor de hoofdopzet van de nieuwbouw en de verdere inrichting van het gebied. De nieuwbouw vormt samen met het oude gedeelte een bij elkaar behorende eenheid die recht doet aan het monumentale karakter en de historische structuren van het gebied. De kenmerkende omvang en structuur van het voormalige kloostercomplex en daarmee ook de sfeer van het gebied, blijft hiermede behouden. Daarmee wordt tevens voorkomen dat er afbreuk wordt gedaan aan het monumentale karakter van



de voormalige rectoraatswoning Bisschopsmolenstraat 166. Dit wordt niet bereikt door de nieuwbouw in omvang te beperken en/of te verplaatsen naar elders binnen het plangebied. Een dergelijke invulling zou leiden tot een meer solitaire situering van de woning Bisschopsmolenstraat 166. Hiermede wordt geen recht gedaan aan het uitgangspunt dat deze woning in het verleden onderdeel uitmaakte van het kloostercomplex.

- Bedoeling zinsnede “overgroot deel vervangende nieuwbouw”. Het betreft hier een zinsnede die is opgenomen bij de watertoets. Bij de watertoets is de toename van verhard oppervlak in het totale plangebied van belang. De toename van verhard oppervlak is niet altijd gelijk aan de oppervlakte van de nieuwbouw. Met name bij herontwikkelingen worden er ook bestaande gebouwen en verharding verwijderd. Hiervan is ook sprake in het plangebied Withofcomplex e.o. Tegen deze achtergrond moet de zinsnede “overgroot deel vervangende nieuwbouw” worden gelezen.
- Bedoeling pad naast woning Bisschopsmolenstraat 166. De gronden direct grenzend aan het perceel Bisschopsmolenstraat 166 worden ingericht als groenstrook. Over de inrichting vindt nog overleg plaats tussen de Woonstichting Etten-Leur en de desbetreffende bewoners. Grenzend aan deze groenstrook zal een voetpad aangelegd worden.
- Voetpad tussen woningen Bisschopsmolenstraat 168/174. Het voetpad gelegen tussen deze woningen heeft in het voor-ontwerp bestemmingsplan “Withofcomplex e.o.” een woonbestemming (tuin/erf) gekregen. Op grond van het overgangsrecht kan het huidige gebruik (fiets/voetpad) gehandhaafd blijven. Daarnaast is het mogelijk dat deze gronden onderdeel gaan uitmaken van de percelen Bisschopsmolenstraat 168 en 174.

De achterliggende groenbestemming biedt inderdaad de mogelijkheid om (voet)paden aan te leggen. Het is niet gebruikelijk om in een bestemmingsplan de exacte ligging van een voetpad binnen een groenbestemming te regelen. Het is ook niet verplicht om in elke groenstrook een voetpad aan te leggen. De groenstrook achter/naast de woningen Bisschopsmolenstraat 166, 168 en 174 wordt door de Woonstichting Etten-Leur in overleg met de desbetreffende bewoners ingevuld. Er bestaat dan ook geen aanleiding om te veronderstellen dat deze groenstrook niet als zodanig wordt aangelegd.

#### Conclusie.

De zienswijzen van de fam. Vermunt, de heer Hermans en mevrouw en de heer de Wilt zijn geen aanleiding om het voor-ontwerp bestemmingsplan “Withofcomplex e.o.” aan te passen.

#### **4. Woonstichting Etten-Leur, p/a postbus 140 te 4870 AC Etten-Leur.**

Bij brief van 6 mei 2009, ontvangen 6 mei 2009, heeft de Woonstichting Etten-Leur een zienswijze ingediend.

#### Inhoud zienswijze.

- a. Locatie hoek Bisschopsmolenstraat-Zundertseweg/Streek.
  - De nieuwbouw (appartementen) op deze hoek dient ook de bestemming “bijzondere woonvoorziening” te krijgen. Het voornemen bestaat om hier een Moeder-Kind huis te vestigen. Dit is een woonproject waar mensen wonen met een verstandelijke beperking die een kind hebben of krijgen. Er is professionele ondersteuning aanwezig. Het bouwvlak naast het ketelhuis dient ook de bestemming “bijzondere woonvoorziening te krijgen. Bovendien dient dit bouwvlak vergroot te worden.

- b. Locatie Bisschopsmolenstraat.
  - De invulling van deze locatie is nog niet volledig duidelijk. Diverse opties zijn nog mogelijk. Wellicht komt het ondergronds parkeren te vervallen.
- c. Locatie Tamboerijn.
  - De vervangende nieuwbouw aan de Tamboerijn dient ook de bestemming “bijzondere woonvoorziening” te krijgen.

#### Beantwoording zienswijze.

##### *Ad. a Locatie Bisschopsmolenstraat-Zundertseweg.*

- Bestemming nieuwbouw hoek Bisschopsmolenstraat-Zundertseweg/nieuwbouw nabij het Ketelhuis.

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot de huisvesting van voorzieningen voor bijzondere doelgroepen is o.a. gericht op een evenwichtige verspreiding binnen de gemeente. Tot op heden is het aantal voorzieningen voor deze doelgroepen in Etten-Leur Zuid minimaal. Gelet hierop is het een goede ontwikkeling indien er binnen het plangebied “Withofcomplex e.o.” locaties mede hiervoor bestemd worden.

Een aantal locaties is al als zodanig bestemd. Daarbij kan bv. gedacht worden aan het Ketelhuis. Dit is een kleinschalige bijzondere woonvoorziening. Om goed en efficiënt aan de zorgvraag te kunnen voldoen, kan het gewenst zijn om in de directe nabijheid van het Ketelhuis een nieuwe kleinschalige zorgvoorziening te realiseren met een bouwdiepte van 15 meter. De geplande nieuwbouw op het binnenterrein gelegen tegenover het Ketelhuis kan hierin voorzien. Vooralsnog zijn er geen belangen bekend die zich hiertegen verzetten. De Woonstichting Etten-Leur zal nog overleg plegen met de direct omwonenden. Zodra de resultaten hiervan bekend zijn, zal er een definitief besluit genomen worden over de invulling van deze locatie. Dit besluit wordt opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan “Withofcomplex e.o.”.

Het is van belang dat binnen het plangebied “Withofcomplex e.o.” diverse categorieën bewoners (jongeren;ouderen; gezinnen; bijzondere doelgroepen) gehuisvest kunnen worden. Binnen het plangebied zijn al diverse locaties voor bijzondere doelgroepen en ouderen bestemd. Met name de bebouwing aan de Bisschopsmolenstraat/Zundertseweg-Streek is bedoeld voor de huisvesting van jongeren en gezinnen. Gelet op het beperkt aantal woningen heeft het de voorkeur om voor de appartementen op de hoek Bisschopsmolenstraat-Zundertseweg/Streek de reguliere woonbestemming te handhaven. Dit nog los van het feit dat gelet op de verdere inrichting van de aangrenzende gronden, deze locatie zich niet direct leent voor een Moeder-Kindhuis.

##### *Ad. b Locatie Bisschopsmolenstraat.*

Bij brief van 11 augustus 2009 heeft de Woonstichting Etten-Leur medegedeeld voor deze locatie conform de door de gemeenteraad op 15 september 2008 vastgestelde kaders, een volledig onderkelderde parkeervoorziening te realiseren. Daarnaast is het streven om minimaal 50% van de woningen in het goedkope segment te realiseren. Wellicht dat hierin een verschuiving plaats vindt ten gunste van middelduur en duur doch de gezamenlijke herontwikkelingen binnen het plangebied “Withofcomplex e.o.” zullen voldoen aan de Woonvisie Etten-Leur.

##### *Ad. c Locatie Tamboerijn.*

- Functie vervangende nieuwbouw.

In de visie “Withofcomplex” die integraal onderdeel uitmaakt van de vastgestelde kaders is aangegeven dat de nieuwbouw aan de Tamboerijn ook mag gaan fungeren voor bijzondere woondoeleinden. Daarbij is tevens aangegeven dat het gebruik van deze nieuwbouw bij voorkeur een functionele relatie heeft met de kloosterboerderij en/of het monumentale hoofdge-

bouw. Gezien het feit dat de kloosterboerderij is bestemd voor zorgwoning/bijzondere woonruimte is het alleszins logisch om de nieuwbouw aan de Tamboerijn ook mede hiervoor te bestemmen.

Conclusie.

De zienswijze van de Woonstichting Etten-Leur is aanleiding om het voor-ontwerp bestemmingsplan "Withofcomplex e.o." op het volgende onderdeel aan te passen:

- Het bouwvlak voor de nieuwbouw gelegen aan de Tamboerijn krijgt mede de functieaanduiding "zorgwoning".

De besluitvorming over de bestemming van de nieuwbouw gelegen tegenover het Ketelhuis vindt plaats nadat de resultaten van het overleg van de Woonstichting Etten-Leur met de direct omwonenden bekend zijn.

Etten-Leur, januari 2010.



**Bijlage 4:**  
**Brief VROM-inspectie**





**VROM-Inspectie**  
 Ministerie van Volkshuisvesting,  
 Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 850 5600 AW Eindhoven

Het College van Burgemeester en Wethouders  
 van de gemeente Etten-Leur  
 Postbus 10100  
 4870 GA Etten-Leur

**VROM-Inspectie**  
 Directie Uitvoering  
 Regio afdeling Zuid  
 Kennedyplein 7-13  
 Postbus 850  
 5600 AW Eindhoven

**Contactpersoon**  
 drs. W.H.K. Hoogenberk  
 T 040-2652911  
 F 040-2653030  
 viz-ruimtelijkeplannen  
 @minvrom.nl

Datum 23 april 2009  
 Betreft vooroverleg bestemmingsplan "Withofcomplex e.o." (H16445)

**Kenmerk**  
 20090019374/WHO/Z

**Versienummer**  
 24 maart 2009

Geacht college,

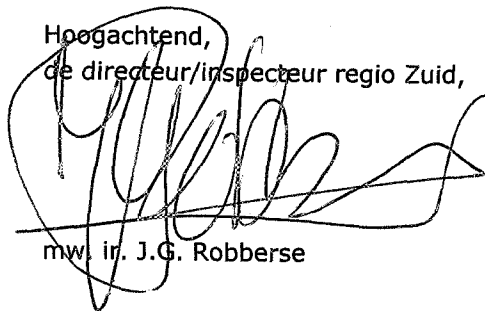
Op uw verzoek om advies ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) over het voorontwerpbestemmingsplan "Withofcomplex e.o.", ontvangen op 24 maart 2009, bericht ik u het volgende.

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

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

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

Hoogachtend,  
 de directeur/inspecteur regio Zuid,



mw. ir. J.G. Robberse

Gemeente Etten-Leur	
Datum:	24 APR 2009
Bestemmingsplan:	2009/4325
Projectnummer:	90 0+
Kopie:	<input type="radio"/> (1) Raad <input checked="" type="radio"/> (2) B&W <input type="radio"/> (3) Burgemeester <input type="radio"/>





**Bijlage 5:**  
**Beleidsregel aan huis gebonden beroepen en bedrijven**



## Aan huis gebonden beroepen en bedrijven

In deze toelichting wordt uiteengezet hoe de gemeente Etten-Leur invulling geeft aan de juridische regeling voor aan huis gebonden beroepen/bedrijven.

### 1. Rechtstreeks toegestane beroepen

De rechtspraak heeft bepaald dat een vrij beroep in overeenstemming is met de functie woondoeleinden. Het uitoefenen van een vrij beroep is dan ook, zonder enige vorm van discussie, een aan huis gebonden beroep, conform de geldende bestemmingsplannen. Maar wat zijn nu 'vrije beroepen'? De Kamer van Koophandel definieert een **vrij beroepsbeoefenaar** als volgt: iemand die wordt gevraagd om zijn individuele, persoonlijke kwaliteiten die in het algemeen op artistiek of academisch/HBO-niveau liggen. Naar aanleiding van de lijst van de Kamer van Koophandel heeft de gemeente Etten-Leur een lijst met beroepen samengesteld:

- adviseur
- advocaat
- accountant/administratieconsulent
- alternatieve genezer
- belastingconsulent
- architect (gebouwen, tuin en landschap, interieur)
- computerservice (systeembouw, analyse, webdesign e.d.)
- decorateur/etaleur
- dierenarts
- edelsmid
- fotograaf/cameraman
- glasblazer
- hondenvorzorger (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- illustrator/vormgever
- instrumentenmaker
- interim-medewerker
- internetwinkel (slechts kantoor)
- journalist
- kapper (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- kinderopvang/buitenschoolse opvang
- kleermaker/kledinghersteller
- kunstenaar
- lijstenmaker
- makelaar
- manicure (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- masseur (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- medische en paramedische beroepen (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- nagelstyliste (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- notaris
- ontwerper
- organisatieadviseur
- pedicure (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- pottenbakker
- redacteur

- registeraccountant
- reparateur van kleine consumentenartikelen (klokken, tv's, antiek e.d.)
- schoonheidsspecialist/visagist (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- stedenbouwkundige
- strijkservice
- tandarts of tandtechnisch specialist (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- tekstverwerker
- theaterbureau
- tolk/vertaler
- uitvaartverzorger
- videobewerker

Alle bovengenoemde beroepen zijn beroepen die rechtstreeks aan huis zijn toegestaan. (mits natuurlijk aan de overige bepalingen uit het bestemmingsplan wordt voldaan, met name de eis dat degene die het beroep uitoefent ook hoofdbewoner van de woning is).

Voorgaande lijst is niet uitputtend bedoeld. Een vergelijkbaar beroep met één van de in de lijst genoemde beroepen is ook rechtstreeks toegestaan.

## **2. Overige beroepen en bedrijven**

Naast de in onderdeel 1 genoemde beroepen is de gemeente Etten-Leur van mening dat er nog enkele beroepen en bedrijven zijn die, in principe, wanneer deze aan enkele voorwaarden voldoen, ook rechtstreeks in of bij de woning toelaatbaar zijn. Het gaat om de volgende beroepen:

- autorijschool
- bloemschikker
- kleinmeubelmaker/stoffeerder
- cursus/bijscholing/workshop (kleinschalig)

Indien deze beroepen voldoen aan de volgende criteria, dan zijn deze beroepen ook rechtstreeks aan huis toegestaan:

1. er vindt slechts een beperkt cliëntenbezoek aan huis plaats;
2. de werkzaamheden vormen geen overlast voor de omgeving (denk hierbij met name aan geluids- en geuroverlast, overlast van stof en parkeeroverlast) en zijn dan ook passend in een woonomgeving.

- glazenwasser
- schoorsteenveger
- hovenier
- timmerman, loodgieter, installateur, klusjesman, schilder, behanger, stucadoor en dergelijke.

Indien deze beroepen voldoen aan de volgende criteria, dan zijn deze beroepen ook rechtstreeks aan huis toegestaan:

1. er vinden slechts administratie-/kantoorwerkzaamheden aan huis plaats;
2. er vindt slechts zeer beperkte opslag plaats binnen de toegestane vierkante meters
3. voor bijgebouwen (met uitzondering van de bestemmingsplanmogelijkheden voor extra 50 m<sup>2</sup> voor een praktijkruimte);
4. de hoofdwerkzaamheden vinden elders (op locatie) plaats.

Bovenstaande opsommingen zijn ook niet uitputtend bedoeld. Indien een verzoek niet voorkomt in deze opsommingen, maar gelijk te stellen is aan één van de genoemde beroepen/bedrijven en voldoet aan de bovengenoemde criteria, is het beroep of bedrijf in principe ook rechtstreeks toegestaan in of bij de woning.

### **3. Welke beroepen/bedrijven vallen in elk geval niet onder een aan huis gebonden beroep?**

Het mag duidelijk zijn dat in ieder geval die beroepen/bedrijven die niet voldoen aan de in het bestemmingsplan opgenomen criteria, niet passend zijn bij de woonfunctie en niet passend zijn in de woonomgeving. Maar indien een beroep of bedrijf ook niet binnen onderdeel 1 of 2 te scharen valt, is het beroep of bedrijf ook niet passend bij de woonfunctie en niet passend in een woonomgeving. De volgende beroepen/bedrijven zijn in elk geval niet passend bij de woonfunctie en niet passend in de woonomgeving:

- afhaalgelegenheid voor eten en/of drinken
- autoreparateur
- cateringbedrijf
- fokkerijbedrijf
- groothandel (indien er sprake is van opslag)
- grootmeubelmaker
- koeriersbedrijf
- scooterreparateur
- verzorgende (kapper, schoonheidsspecialiste e.d.) of (para)medische (huisarts, masseur e.d.) beroepen met meer dan één behandelstoel/-tafel
- wasserette/wasserij
- categorie 3-bedrijven conform de lijst van de VNG 'Bedrijven en milieuzonering'



**Bijlage 6:**  
**Beoordeling zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan**  
**'Withofcomplex e.o.'**





## **Beoordeling zienswijzen ingediend over het ontwerp-bestemmingsplan “Withof-complex e.o.”.**

---

### **Inleiding.**

Het ontwerp-bestemmingsplan “Withofcomplex e.o.” met bijbehorende stukken heeft gedurende de periode 28 april 2011 tot en met 8 juni 2011 ter inzage gelegen in het informatiecentrum van het stadskantoor. Daarnaast waren deze gegevens raadpleegbaar op de gemeentelijke internetsite [www.etten-leur.nl](http://www.etten-leur.nl). Het ontwerp-bestemmingsplan was bovendien raadpleegbaar op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Gedurende deze periode kon een ieder mondeling of schriftelijk over het ontwerp-bestemmingsplan bij de gemeenteraad een zienswijze indienen. De bekendmaking heeft plaatsgevonden in het weekblad “de Etten-Leurse Bode” en de Staatscourant d.d. 27 april 2011, het gemeentelijk publicatiebord en digitaal op de gemeentelijke internetsite. Daarnaast is de kennisgeving via de digitale weg toegezonden aan VROM-inspectie regio zuid, Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, provincie Noord-Brabant en het waterschap “Brabantse Delta”.

### **Ingediende zienswijzen.**

Tijdens de periode van ter inzagelegging zijn er drie zienswijzen ingediend. Hieronder worden de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord.

#### **1. Achmea Rechtsbijstand namens de heer en mevrouw De Wilt, Bisschopsmolenstraat 174 te Etten-Leur.**

Bij brief van 18 mei 2011, ontvangen 19 mei 2011, heeft Achmea Rechtsbijstand namens de heer en mevrouw De Wilt een zienswijze ingediend. De zienswijze is gemotiveerd en ingediend binnen de gestelde termijn. Derhalve kan de zienswijze in behandeling worden genomen. Over de inhoud en de beantwoording kan het volgende worden gemeld.

##### **a. Privacy**

###### *Inhoud.*

De geplande nieuwbouw achter het perceel Bisschopsmolenstraat 174 betekent een aantasting van de privacy. Bovendien is er dan geen sprake meer van vrij uitzicht. Daarbij wordt ook nog gewezen op de omvang van de bouwmassa.

###### *Beantwoording.*

Het ruimtelijk overheidsbeleid is gericht op zuinig ruimtegebruik. Hiermede wordt beoogd de groei en spreiding van het stedelijk ruimtebeslag op het buitengebied af te remmen. Bij het zoeken naar ruimten om te voorzien in bv. de woningbehoeften dienen de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde ruimte zo goed mogelijk benut te worden. Het accent moet liggen op inbreiden en herstructureren. Er zullen op diverse locaties binnen het bestaand stedelijk gebied herontwikkelingen plaatsvinden. Dit alles dient te geschieden met in achtname van de bestaande omgeving. De maatschappelijk aanvaarde doelstelling dat bestaande binnenstedelijke locaties optimaal moeten worden benut, kan leiden tot wijzigingen in de woonomgeving. Dit kan ook een wijziging met betrekking tot de privacy en uitzicht tot gevolg hebben. Er zal beoordeeld moeten worden of dergelijke wijzigingen te rechtvaardigen zijn. In het kader hiervan kan het volgende worden opgemerkt.

In een stedelijke omgeving (zowel een binnenstedelijke als een uitbreidingslocatie) zal altijd in enige mate sprake zijn van een aantasting van de privacy. Er kan niet voorkomen worden dat burens bij elkaar in de tuin en/of woning kunnen kijken. Ook zal er altijd sprake zijn van een beperking van het uitzicht. Dit zijn algemeen maatschappelijk geaccepteerde uitgangspunten waarmee rekening gehouden dient te worden.

Ook hier is sprake van een stedelijke omgeving. Dit betekent dat met hetgeen hiervoor gesteld is over het ruimtelijk overheidsbeleid ook rekening gehouden dient te worden. Er dient beoordeeld te worden of de afstand die in acht wordt genomen en de hoogtematen vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening acceptabel zijn.

De afstand van de nieuwbouw tot de achtergevel van de bestaande woningen aan de Bisschopsmolenstraat is minimaal 32 meter. De afstand tot de achtergevel van de woning Bisschopsmolenstraat 174 is ongeveer 45 meter. Tot de achterperceelsgrens bedraagt de afstand ongeveer 23 meter. Dit is mede gelet op hetgeen elders in de gemeente wordt aangehouden, een ruime afstand. In bv. het vastgestelde bestemmingsplan "Bisschopsmolenstraat" heeft de gemeenteraad besloten dat een afstand van 25 meter tussen de achtergevel van een appartementengebouw en de achtergevel van woningen vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 1 juli 2009 is dit bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Een maximale bouwhoogte van 12,5 meter met de verplichting om een zadeldak toe te passen zal een goothoogte van ongeveer maximaal 8,5 meter met zich meebrengen. Het betreft dan bebouwing bestaande uit ongeveer 2,5 à 3 bouwlagen met kap. Deze hoogtematen maken het mogelijk om bebouwing te realiseren passend bij het rijksmonument (kloostertypologie). Gelet op de afstand tot de woningen aan de Bisschopsmolenstraat en het feit dat het hier ook vrij forse woningen betreft bestaande uit twee bouwlagen met kap, leveren deze hoogtematen geen conflictsituatie op met de bestaande bebouwing.

Het groen achter de woningen Bisschopsmolenstraat 166, 168 en 174 is geïnterpreteerd. Het is de bedoeling om de bestaande beplanting direct grenzend aan de percelen Bisschopsmolenstraat 166 t/m 174 te handhaven en te versterken/aan te vullen. De beplanting (grotendeels groenblijvend) eventueel gecombineerd met een muur zoals eerder door de bewoners is verzocht, zal de inbreuk op de privacy beperken.

Samengevat kan geconcludeerd worden dat er in een stedelijke omgeving altijd sprake zal zijn van een aantasting van de privacy en de belemmering van het uitzicht. In deze situatie is er bij de inpassing van de nieuwbouw echter voldoende afstand in genomen. Ook de hoogtematen zijn alleszins passend. Er is dus objectief beoordeeld geen sprake van een onacceptabele of ongebruikelijke situatie op grond waarvan afgezien moet worden van de voorgestelde nieuwbouw. Bovendien worden er nog voorzieningen getroffen om de aantasting van de privacy te beperken.

Het vorenstaande is nog los van het feit dat het geldend bestemmingsplan op een afstand van 30 meter vanuit de perceelsgrens bebouwing voor bijzondere doeleinden toelaat met een maximale goothoogte van 12 meter. De bouwhoogte is niet nader bepaald in het bestemmingsplan. Dit betekent dat op grond van het geldend bestemmingsplan al geen vrij uitzicht en volledige privacy gegarandeerd zijn. Ook betekent dit dat op grond van het geldend bestemmingsplan in de directe omgeving van Bisschopsmolenstraat 174 een bouwmassa van enige omvang gerealiseerd kan worden.

#### b. Geldend bestemmingsplan

##### *Inhoud.*

Op grond van het geldend bestemmingsplan bedraagt het bebouwingspercentage 40 en moet er bij een bouwhoogte van 5,5 meter of meer een afstand van 30 meter tot de perceelsgrens in acht genomen worden. Nu wordt er dichter op de perceelsgrens gebouwd hetgeen ten koste gaat van het woongenot.

*Beantwoording.*

Aan een bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Maatschappelijke ontwikkelingen en gewijzigde inzichten/beleid kunnen tot gevolg hebben dat een bestemmingsplan wordt gewijzigd. Ook in deze situatie is hiervan sprake.

Het geldend bestemmingsplan "Grauwe Polder II" is vastgesteld door de gemeenteraad op 1 september 1975 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 19 mei 1976.

Het plangebied Withofcomplex e.o. maakte toen nog onderdeel uit van het kloostercomplex in eigendom bij de zusters Franciscanessen. Als gevolg van het ouder en kleiner worden van het ledental van de congregatie kan het kloostercomplex niet meer als zodanig gehandhaafd blijven. Mede met het oog op het behoud van het monumentale gedeelte zal het gebied een andere bestemming moeten krijgen. Als gevolg hiervan is een gedeelte van het complex verkocht aan de Woonstichting Etten-Leur. Dit is een maatschappelijke ontwikkeling die ook elders in het land plaatsvindt.

Om een andere bestemming mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. Dat daarbij maatvoeringen worden gewijzigd, is logisch. De maatvoeringen uit het geldend bestemmingsplan zijn nl. gericht op een kloostercomplex. In de nieuwe situatie krijgt het gebied een andere bestemming en gaat het weliswaar met in achtnaam van het historische karakter van het gebied, meer onderdeel uitmaken van het omliggende stedelijk gebied.

Hoewel niet direct ter zake doende kan nog opgemerkt worden dat het bebouwingspercentage van 40 ook in de nieuwe situatie niet wordt overschreden. De minimale afstand van 30 meter tot de perceelsgrens wordt niet altijd in acht genomen. Echter gelet op de reeds eerder genoemde afstand tot Bisschopsmolenstraat 174 kan nu objectief beoordeeld, niet gesteld worden dat de bestemmingsplanwijziging tot gevolg heeft dat het woongenot wordt aangetast.

c. Bouwen achter woning Bisschopsmolenstraat 174.

*Inhoud.*

De motivering om juist achter de woning Bisschopsmolenstraat 174 te bouwen ontbreekt.

*Beantwoording.*

Vanuit stedenbouwkundig en cultuur-historisch oogpunt is het van belang om het monumentale karakter en de historische structuren van het plangebied "Withofcomplex e.o." bestaande uit de rechthoekige opzet en hovenstructuur te handhaven en zo mogelijk te versterken. Dit uitgangspunt past ook in het landelijk beleid zoals verwoord in de nota Belvedere. De gedachte van deze nota is nl. het (her)ontwikkelen van gebieden met historie als inspiratiebron. Voor gronden in de directe omgeving van de woning Bisschopsmolenstraat 174 betekent dit het volgende.

Het aangrenzende monumentale gedeelte van het complex vormt samen met de oudere groenelementen het hart van het voormalige kloostercomplex. In het verleden heeft de voormalige rectoraatswoning Bisschopsmolenstraat 166 hiervan ook onderdeel uitgemaakt. De karakteristiek en kenmerken van dit ensemble zijn uitgangspunt voor de hoofdopzet van de nieuwbouw en de verdere inrichting van het gebied. De nieuwbouw vormt samen met het oude gedeelte een bij elkaar behorende eenheid die recht doet aan het monumentale karakter en de historische structuren van het gebied. De kenmerkende omvang en structuur van het voormalige kloostercomplex en daarmee ook de sfeer van het gebied, blijven hiermede behouden. Dit wordt niet bereikt door de nieuwbouw te verplaatsen naar elders in het gebied.

d. Afname zonlicht.

*Inhoud.*

De afname van zonlicht heeft aantasting van het woongenot tot gevolg. Daarnaast kan hierdoor schade aan de planten ontstaan.

*Beantwoording.*

De bezonning is door middel van bezonningsschema's in beeld gebracht. Deze schema's zijn hierbij gevoegd. De bestaande situatie is vergeleken met de nieuwbouwsituatie. Hieruit kan geconcludeerd worden dat met name in maart en september in de vroege avond (18.00 uur) sprake is van extra schaduwwerking op het perceel Bisschopsmolenstraat 174. Er dient beoordeeld te worden of er sprake is van een onevenredige mate van extra schaduwwerking. Daarbij dient conform jurisprudentie rekening gehouden moet worden met bestaande (bouw)mogelijkheden uit het geldend bestemmingsplan. In het kader hiervan kan het volgende worden overwogen.

Het perceel Bisschopsmolenstraat 174 zal in de nieuwe situatie gedurende het hele jaar nog dagelijks bezonning hebben. De mate waarin is uiteraard afhankelijk van het seizoen. Echter een groot gedeelte van het jaar en met name ook in de zomermaanden is er qua bezonning geen wezenlijk verschil tussen de bestaande situatie en de nieuwbouwsituatie. De maand december is gelet op het beperkte aantal zonuren niet direct maatgevend. Dit geldt eveneens voor een voortuin. De extra schaduwwerking in de maanden maart en september wordt mede veroorzaakt door de buitenste rand van de nieuwbouw (voorzijden) gelegen op het binnenterrein. Het geldend bestemmingsplan "Grauwe Polder II" kent echter de mogelijkheid om daar bebouwing te realiseren voor bijzondere doeleinden met een goothoogte van minimaal 12 meter. De bouwhoogte is niet nader bepaald. Dit betekent concreet dat bouwen conform het geldend bestemmingsplan naar verwachting eenzelfde of wellicht een verdergaande schaduwwerking tot gevolg zal hebben. Daarnaast is het onwaarschijnlijk dat de extra schaduwwerking in het voor- en najaar in de vroege avond schade veroorzaakt aan de aanwezige beplanting. Met andere woorden het is onwaarschijnlijk dat de bezonning op deze tijdstippen bepalend zijn voor de vitaliteit van de aanwezige beplanting.

Alles overwegende leidt tot de conclusie dat de voorgestane nieuwbouw niet zal leiden tot een onevenredige mate van extra schaduwwerking op grond waarvan afgezien moet worden van de voorgestelde nieuwbouw.

e. Toename geluidsoverlast/aantal verkeersbewegingen.

*Inhoud.*

De vrees bestaat dat er door weerkaatsing van verkeerslawaai van de Bisschopsmolenstraat, de toename van het aantal bewoners en de daarbij behorende verkeersdruk op de weg grenzend aan de zijdelingse perceelsgrens van Bisschopsmolenstraat 174 en eventuele airconditioning, een toename van geluidsoverlast ontstaat.

*Beantwoording.*

In het kader van het wegverkeerslawaai is de voorkeursgrenswaarde 48 dB. Bij situaties waar de geluidsbelasting op een gevel lager is dan de voorkeursgrenswaarde is sprake van een geluidsluwe gevel. Voor het berekenen van de gevelbelastingen zijn rekenmodellen opgesteld. Deze zijn op rijksniveau vastgesteld en worden landelijk toegepast.

Aan de hand hiervan zijn de gevelbelastingen met en zonder nieuwbouw voor de toekomstige situatie berekend. Hieruit kan geconcludeerd worden dat voor de woning Bisschopsmolenstraat 174 reflectie geen toename van het geluidsniveau tot gevolg heeft. Daarnaast blijft de maximale gevelbelasting op de achtergevel ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er is dus geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er kan dus zondermeer gesteld worden dat ook na realisering van de nieuwbouw achtertuinen aan de geluidsluwe zijde zijn gesitueerd. Ook is uit de berekening gebleken dat de nieuwbouw niet tot gevolg heeft dat de geluidsbelasting op de voorgevel toeneemt. De desbetreffende berekeningen zijn hierbij gevoegd en maken als zodanig deel uit van deze beoordeling van zienswijzen.

Het bestemmingsplan is niet bedoeld om de situering van bv. de mechanische ventilatie of andere technische voorzieningen voor de woningen te regelen. Het betreft hier aspecten op bouwplanniveau. De Woonstichting Etten-Leur heeft aangegeven bij de verdere bouwplanontwikkeling rekening te houden met vrees van de omwonenden voor toename van geluidshinder.

In een stedelijke omgeving kan niet voorkomen worden dat buurtbewoners elkaar soms horen. Gelet op de situering van de bouwvlakken en de aangegeven gevellijnen zullen de loggia's/balkons behorende bij de appartementen naar verwachting zodanig gesitueerd worden dat deze van de achtertuin van de woning Bisschopsmolenstraat 174 zijn afgewend. De huidige bewoners zullen dus maar in beperkte mate de toekomstige buurtbewoners horen. Mede gelet op de ruime afstand tussen de bebouwing en de achtertuin van nr. 174 zal er objectief beoordeeld geen sprake zijn van geluidsoverlast.

In de ontwerp-kaders voor de herontwikkeling van het Withofcomplex e.o. was de toegang voor gemotoriseerd verkeer van de toekomstige bewoners, gebruikers en bezoekers van de nieuwbouw en het monumentale gedeelte, gesitueerd naast de woning Bisschopsmolenstraat 174. Naar aanleiding van een eerdere inspraakreactie zijn de ontwerp-kaders op dit onderdeel gewijzigd vastgesteld. Dit betekent concreet dat de toegang voor de bewoners en de gebruikers van het monumentale gedeelte nu bij het monumentale gedeelte is gesitueerd. Het betreft dan de toegang tot de parkeerkelder. Uitsluitend bezoekers zullen nog gebruik maken van de huidige toegang gelegen naast Bisschopsmolenstraat 174. Het aantal verkeersbewegingen per dag zal weliswaar toenemen maar niet zodanig dat er sprake is van een in een stedelijke omgeving ongebruikelijke en onacceptabele situatie. Daarbij is het van belang om in ogenschouw te nemen dat de verkeersintensiteit momenteel laag is. De desbetreffende weg fungeert momenteel nl. uitsluitend als ontsluitingsweg voor de op het terrein aanwezige zorginstellingen. Hoewel niet direct ter zake doende kan nog gemeld worden dat deze toegangsweg in eigendom blijft bij de Woonstichting Etten-Leur

Samengevat kan er geconcludeerd worden dat er in de toekomstige situatie geen sprake zal zijn van een geluidsbelasting/lawaai die in een stedelijke omgeving ongebruikelijk en/of onaantvaardbaar is.

f. Voetpad tussen Bisschopsmolenstraat 168 en 174.

*Inhoud.*

De afsluiting van het voetpad tussen Bisschopsmolenstraat 168 en 174 is geen onderwerp dat geregeld wordt in een bestemmingsplan. Desondanks is de plankaart hierop wel aangepast. Betrokkenen hebben er geen vertrouwen in dat er ook daadwerkelijk aan de achterzijde een ononderbroken groenstrook wordt gerealiseerd.

*Beantwoording.*

De daadwerkelijke afsluiting van het voetpad wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Op de plankaart is echter de situatie weergegeven zoals deze naar verwachting binnen de planperiode van 10 jaar zal ontstaan. Op grond van het overgangsrecht mag het voetpad echter nog wel als zodanig gebruikt worden. De Woonstichting Etten-Leur heeft echter al diverse malen aangegeven dat zij aan de achterzijde van de percelen Bisschopsmolenstraat 166, 168 en 174 een ononderbroken groenstrook aanbrengt. Er is geen aanleiding om hieraan te twijfelen. Derhalve is deze toekomstige eindsituatie als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie.

De zienswijze ingebracht door Achmea Rechtsbijstand namens de heer en mevrouw De Wilt, Bisschopsmolenstraat 174 te Etten-Leur geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan "Withofcomplex e.o."

## **2. Zusters Franciscanessen van Etten, Bisschopsmolenstraat 172B te Etten-Leur.**

Bij brief van 31 mei 2011, ontvangen 1 juni 2011, hebben de Zusters Franciscanessen van Etten een zienswijze ingediend. De zienswijze is gemotiveerd en ingediend binnen de gestelde termijn. Derhalve kan deze zienswijze in behandeling worden genomen.

Op 7 juli 2011 is de zienswijze mondeling toegelicht. Over de inhoud en de beantwoording van de zienswijze kan het volgende worden gemeld.

### a. Aanpassing bestemming "Groen".

#### *Inhoud.*

Gevraagd wordt de bestemming "Groen" gelegen achter het kinderdagverblijf aan de Tamboerijn aan te passen voor de realisering van woningbouw/en of maatschappelijke bouwprojecten (bv. kinderdagverblijf/uitvaartcentrum). Het is niet noodzakelijk om de functie-aanduiding "kinderboerderij" voor deze locatie te handhaven.

#### *Beantwoording.*

Het beschikbare woningbouwwolume tot 2020 in relatie tot reeds lopende projecten biedt geen ruimte meer om op deze locatie woningbouw te realiseren. Gelet echter op de functies in de directe omgeving, kan er wel medewerking verleend worden aan het toewijzen van een maatschappelijke bestemming voor deze gronden. Een uitvaartcentrum behoort tot de maatschappelijke bestemming. Om misverstanden te voorkomen, zal dit expliciet in de planregels worden opgenomen.

Gezien het feit dat de invulling nog niet exact bekend is, zal er op de plankaart een bouwvlak met een bebouwingspercentage en hoogtematen worden aangegeven. In de planregels zal een parkeernorm worden opgenomen. Bij de bepaling van het bouwvlak is rekening gehouden met de minimale afstand die vanuit planologisch oogpunt in acht genomen moet worden tot de perceelsgrens en/of het aanwezige waardevolle groen. Bij de bepaling van het bebouwingspercentage en de hoogtematen is aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Het is vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst dat de gevraagde nieuwbouw een verwantschap vertoont met de in de directe nabijheid gelegen gebouwen San Francesco, Santa Clara en Mariahof. Deze bestaande bebouwing is op zich zelf staand, alzijdig en vrijstaand in de omgeving. Ook deze bebouwing kent een onderlinge verwantschap. Met het oog hierop zijn de maximale goot- en bouwhoogten afgestemd op deze bestaande bebouwing.

Het vorenstaande heeft geresulteerd in een bouwvlak met een maximaal bebouwingspercentage van 70 en een goot- en bouwhoogte van maximaal 7 respectievelijk 11 meter.

De functie "kinderboerderij" wordt eveneens passend bevonden op deze locatie. Het opnemen van deze functie-aanduiding schept geen verplichtingen voor de zusters Franciscanessen. Zij blijven eigenaar van de gronden en kunnen binnen de gegeven bestemming hieraan een invulling geven. Om naar de toekomst toe deze invulling echter niet onmogelijk te maken, is het raadzaam om deze functie-aanduiding te handhaven.

### b. Doortrekking bestemming "Wonen-1".

#### *Inhoud.*

Gevraagd wordt het bouwvlak gelegen aan de Streek met de bestemming "Wonen-1" door te trekken tot de eigendomsgrens.

#### *Beantwoording.*

Het is de bedoeling dat de bestaande bebouwing binnen het bouwvlak met de bestemming W-1 gelegen aan de Streek, wordt vervangen door nieuwbouw bestaande uit vrijstaande en gescha-

kelde/twee-onder-een kapwoningen (maximaal twee aaneen). Er bestaan geen planologische bezwaren om het bouwvlak ook op de gronden te leggen die in eigendom zijn van de Zusters Franciscanessen. In de planregels is gewaarborgd dat de hoofdgebouwen op een voldoende afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen zijn gelegen (minimaal 3 meter). Deze regeling is reeds opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan "Withofcomplex e.o."

c. Verschuiving plangrens zijde voormalig houtproductiebos in oostelijke richting.

*Inhoud.*

Gevraagd wordt om de plangrens aan de zijde van het voormalige houtproductiebos in beperkte mate in oostelijke richting te verschuiven. Hiermede wordt het gebied (voormalig houtproductiebos) voor eventuele woningbouw vergroot hetgeen wellicht een betere verkaveling mogelijk maakt.

*Beantwoording.*

Het voormalige houtproductiebos is opgenomen in het bestemmingsplan "Grauwe Polder" dat op 7 december 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad. Op grond van dit plan hebben de gronden de bestemming "maatschappelijk". Woningbouw behoort niet tot de mogelijkheden. Voor een dergelijke ontwikkeling moet dus het bestemmingsplan worden gewijzigd. Op dat moment kan beoordeeld worden welke gronden nodig zijn voor een optimale verkaveling. Indien nodig kunnen gronden die nu onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan Withofcomplex e.o. hierbij betrokken worden.

Gelet op de recente datum van het bestemmingsplan "Grauwe Polder" en het beschikbare woningbouwvolume tot 2020, zal van een dergelijke bestemmingsplanwijziging op korte termijn geen sprake zijn. Daarnaast is het gewenst om de plangrenzen van beide bestemmingsplannen op elkaar te laten aansluiten. Indien dit niet het geval is, resteert er nl. een kleine strook grond waarvoor nog het verouderde bestemmingsplan Grauwe Polder II uit 1976 van toepassing zou zijn. Met andere woorden er zou dan sprake zijn van een onlogische begrenzing van het bestemmingsplan "Withofcomplex e.o.". Hoewel de gemeenteraad in beginsel een grote mate van beleidsvrijheid toekomt bij het bepalen van de begrenzing van een bestemmingsplan zou een begrenzing zoals voorgesteld wordt door de zusters Franciscanessen toch kunnen leiden tot de conclusie dat de vastgestelde planbegrenzing in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Derhalve wordt een dergelijke begrenzing niet voorgestaan.

Conclusie.

De zienswijze van de Zusters Franciscanessen geeft aanleiding tot de volgende wijzigingen in het ontwerp-bestemmingsplan "Withofcomplex e.o.":

- Aanpassing van de bestemming van de gronden gelegen achter het kinderdagverblijf aan de Tamboerijn. Deze gronden krijgen de bestemming "Maatschappelijk" met bouw mogelijkheden.
- Doortrekking van het bouwvlak met de bestemming "Wonen-1" tot de perceelsgrens van Streek 22.

### **3. Waterschap "Brabantse Delta" p/a postbus 5520 te 4801 DZ Breda.**

Bij brief van 1 juni 2011, ontvangen 6 juni 2011, heeft het Waterschap "Brabantse Delta" een zienswijze ingediend. De zienswijze is gemotiveerd en ingediend binnen de gestelde termijn. Derhalve kan deze in behandeling worden genomen.

a. Waterbeheerplan/gewijzigde begrippen.

*Inhoud.*

Gevraagd wordt in de toelichting aandacht te besteden aan het waterbeheerplan dat ten grondslag ligt aan het beleid van het waterschap "Brabantse Delta". Hiertoe wordt een passage aan-

geleverd. Tevens wordt er gevraagd in de toelichting de begrippen “leggerwaterloop” en “keur-ontheffing” te vervangen door “Categorie A waterloop” en “Watervergunning”.

*Beantwoording*

De gevraagde aanvullingen/wijzigingen zullen in de toelichting van het bestemmingsplan “Wit-hofcomplex e.o.” worden verwerkt.

b. Onduidelijkheid retentie-eis.

*Inhoud.*

In de toelichting staat een onduidelijkheid over de retentie-eis voor het afkoppelen van hemelwater van bestaande bebouwing.

*Beantwoording.*

Het afkoppelen van hemelwater van bestaande bebouwing is niet gebaseerd op het beleid van het waterschap “Brabantse Delta”. Het is gemeentelijk beleid om met name bij herontwikkelingen de afkoppeling van hemelwater van bestaande bebouwing te stimuleren. Daarbij werd tot op heden een retentie-eis van 154 m<sup>3</sup>/ha verhard oppervlak gehanteerd. Ook in deze situatie zal overeenkomstig gehandeld worden. De toelichting van het bestemmingsplan zal hierop aangepast worden.

c. Uitwerking infiltratiemogelijkheden/waterhuishouding.

*Inhoud.*

Gevraagd wordt de infiltratiemogelijkheden nader te onderzoeken. Tevens wordt er verzocht de waterhuishouding nader uit te werken.

*Beantwoording.*

Het is gebruikelijk om in de toelichting van een bestemmingsplan op te nemen op welke wijze met de waterhuishouding in het plangebied moet worden omgegaan. Hierbinnen moet vervolgens de uitwerking plaatsvinden. Dit kan veelal op diverse manieren. Met de Woonstichting Etten-Leur is in het kader van de Grondexploitatiewet een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is de verplichting tot “waterneutraal bouwen” opgenomen conform de beleidsregels van het Waterschap Brabantse Delta (versie juli 2009). Daarbij is tevens de verplichting opgelegd om de uitwerking van de waterhuishouding binnen het plangebied ter goedkeuring voor te leggen aan het Waterschap. Op grond van de anterieure overeenkomst kan van gemeentewege worden afgedwongen dat bij de ontwikkeling van het plangebied de randvoorwaarden in acht worden genomen. De Woonstichting Etten-Leur is bezig met de uitwerking van de waterhuishouding en heeft hierover al een positief overleg gehad met het Waterschap.

Conclusie.

De zienswijze van het Waterschap Brabantse Delta leidt niet tot wijzigingen in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (planregels en/of plankaart). Wel zal de toelichting op onderdelen worden aangepast/aangevuld.

Bijlagen:

- Bezonningschema's.
- Akoestische berekeningen Bisschopsmolenstraat 174.

Etten-Leur, oktober 2011.



## Akoestische notitie: Bisschopsmolenstraat 166, 168 en 174

De geluidsbelasting vanwege wegverkeer wordt bepaald volgens het Reken- en meetvoorschrift verkeerlawaaai 2006. De bepaling van het equivalente geluidsniveau vindt in het algemeen plaats met Standaardrekenmethode II. Bij deze rekenmethode wordt rekening gehouden met o.a. reflecties. In deze berekening is ook gebruik gemaakt van Standaardrekenmethode II. Vergeleken is de toekomstige geluidsbelasting, model 2020, bij de bestaande indeling van het gebied en de situatie met de nieuwe gebiedsindeling. Bij de woningen Bisschopsmolenstraat 166, 168 en 174 is de geluidsbelasting op de voor- en achtergevel berekend. Bij de berekeningen is uitgegaan van de in bijlage 1 opgenomen geprognosticeerde verkeersintensiteiten voor het jaar 2020.

De in de onderstaande tabel weergegeven berekende gevelbelastingen zijn inclusief de op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder toegestane aftrek van 5 dB. De onafgeronde resultaten staan in bijlage 2. Op de figuren 1 en 2 zijn de gehanteerde rekenmodellen weergegeven.

Adres	hoogte [ m.]	Lden [dB] 2020	Lden [dB] incl. nieuwbouw	Lden [dB] verschil
Bisschopsmolenstraat 166, vg	1,5	54	54	0
Bisschopsmolenstraat 166, vg	4,5	56	56	0
Bisschopsmolenstraat 166, ag	1,5	38	29	- 9
Bisschopsmolenstraat 166, ag	4,5	39	32	- 7
Bisschopsmolenstraat 168, vg	1,5	55	55	0
Bisschopsmolenstraat 168, vg	4,5	56	56	0
Bisschopsmolenstraat 168, ag	1,5	31	35	4
Bisschopsmolenstraat 168, ag	4,5	37	36	- 1
Bisschopsmolenstraat 174, vg	1,5	54	54	0
Bisschopsmolenstraat 174, vg	4,5	55	55	0
Bisschopsmolenstraat 174, ag	1,5	30	28	- 2
Bisschopsmolenstraat 174, ag	4,5	35	32	- 3

Uit de berekeningsresultaten is af te leiden dat de geluidsbelasting op de voorgevel niet verandert en dat de belasting op de achtergevel over het algemeen lager wordt. Alleen op de begane grond neemt de geluidsbelasting bij Bisschopsmolenstraat 168 toe.

De verschillen zijn een gevolg van een gewijzigde situering van de bebouwing, in de oude en de nieuwe situatie.

De berekende geluidsbelastingen zijn daggemiddelden. De berekende geluidsbelastingen op de achtergevels zijn ongeveer 20 dB lager dan de geluidsbelastingen op de voorgevel. In de toekomstige situatie zal de geluidsbelasting op de achtergevels ongeveer 30 à 35 dB bedragen. De geluidsbelasting is aanzienlijk lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Gesteld kan worden dat de geluidsbelasting op de achtergevel in de toekomstige situatie, met nieuwbouw, zodanig is dat sprake is van een akoestisch acceptabele situatie.

19 januari 2010



# Akoestische notitie: Withofcomplex

## Verkeersgegevens

Straatnaam	van - naar	v km/uur	weg- dek	Intensiteit 2020	dag			avond			nacht						
					uur%	%LV	%MV	%ZV	uur%	%LV	%MV	%ZV	uur%	%LV	%MV	%ZV	
Achter de Molen	Zundertseweg - Huygenslaan	30	klinkers	2710	6,56	93,0	3,7	3,3	3,3	4,13	97,4	1,3	1,3	0,59	94,6	3,6	1,8
Bisschopsmolenstraat	Rode Poort - Withofstraat	50	klinkers	6110	6,96	96,2	3,1	0,7	0,7	3,12	99,2	0,6	0,2	0,51	96,1	3,4	0,5
Bisschopsmolenstraat	Withofstraat - Zundertseweg	30	klinkers	2710	6,56	93,0	3,7	3,3	3,3	4,13	97,4	1,3	1,3	0,59	94,6	3,6	1,8
Kerkwerve	Withofstraat - Kerkwerve 48	50	klinkers	4910	6,82	97,2	2,4	0,4	0,4	3,24	99,0	0,9	0,1	0,65	95,9	3,0	1,1
Streek	Harpdreef - Zundertseweg	30	DAB	360	6,95	100,0	0,0	0,0	0,0	3,37	100,0	0,0	0,0	0,40	100,0	0,0	0,0
Tamboerlijn	Waldhoornlaan - Trompetlaan	30	DAB	4130	6,38	95,1	2,8	2,1	2,1	4,29	98,0	0,8	1,2	0,79	98,0	2,0	0,0
Waldhoornlaan	Beelaard - Tamboerlijn	30	DAB	3770	6,38	95,1	2,8	2,1	2,1	4,29	98,0	0,8	1,2	0,79	98,0	2,0	0,0
Withofstraat	Bisschopsmolenstraat - Kerkwerve	50	DAB	4910	6,82	97,2	2,4	0,4	0,4	3,24	99,0	0,9	0,1	0,65	95,9	3,0	1,1
Zundertseweg	Molenas - Bisschopsmolenstraat	30	DAB	600	6,95	100,0	0,0	0,0	0,0	33,37	100,0	0,0	0,0	0,40	100,0	0,0	0,0

Model: model 2020 bestaande situatie - Withofferrein - Withofferrein  
 Bijdrage van hoofdgroep op alle ontvangerpunten (inclusief groepsreducties)  
 Rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2006; Periode: Alle perioden

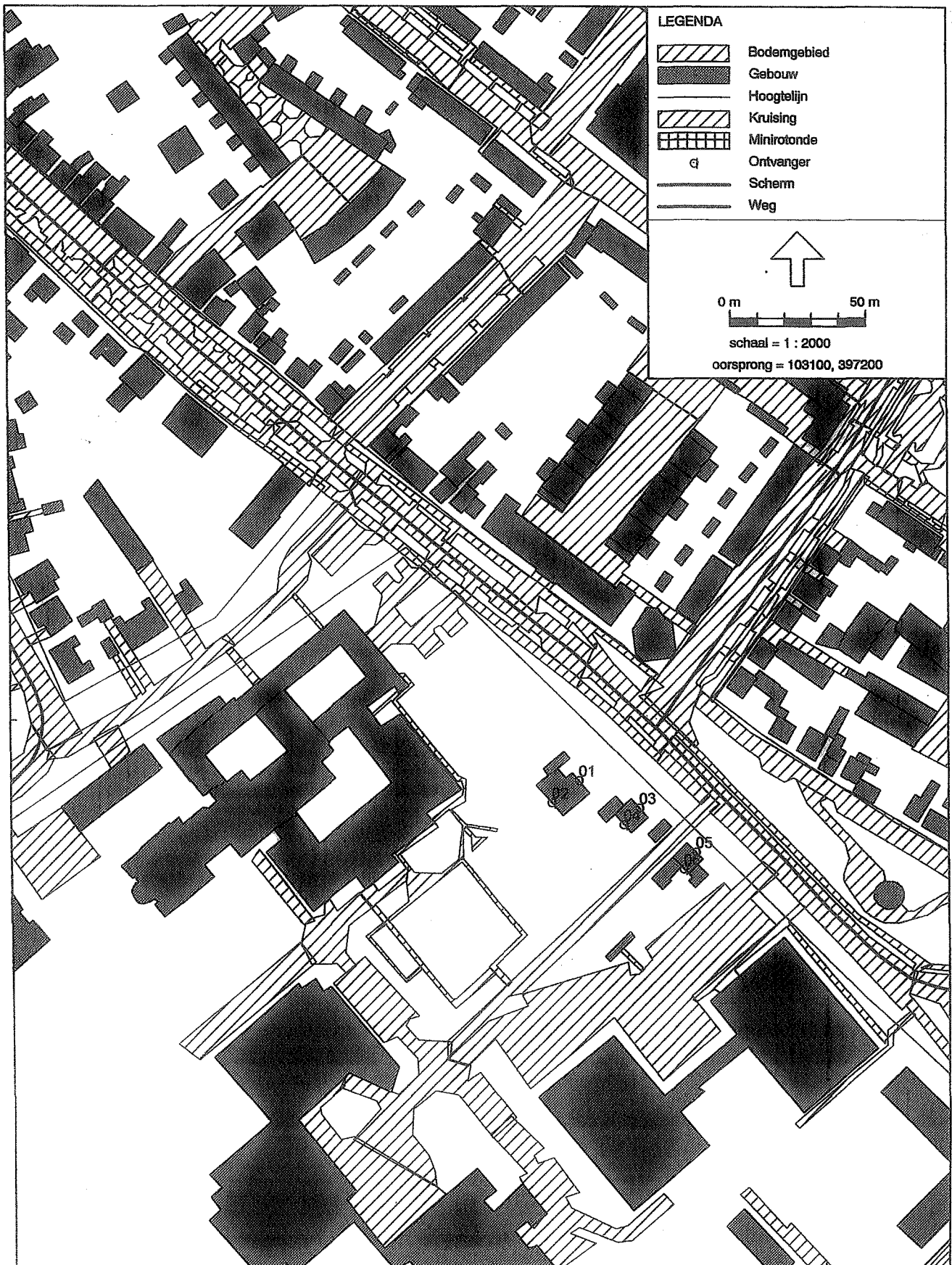
Id	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	Bisschopsmolenstraat 166, voorgevel	1,5	54,1	50,8	43,1	54,2
01_B	Bisschopsmolenstraat 166, voorgevel	4,5	55,9	52,5	44,8	55,9
02_A	Bisschopsmolenstraat 166, achtergevel	1,5	38,0	34,6	26,7	37,9
02_B	Bisschopsmolenstraat 166, achtergevel	4,5	39,3	35,9	28,0	39,2
03_A	Bisschopsmolenstraat 168, voorgevel	1,5	54,7	51,6	43,8	54,8
03_B	Bisschopsmolenstraat 168, voorgevel	4,5	55,8	52,7	44,8	55,9
04_A	Bisschopsmolenstraat 168, achtergevel	1,5	30,9	27,8	19,9	31,0
04_B	Bisschopsmolenstraat 168, achtergevel	4,5	36,7	33,4	25,5	36,7
05_A	Bisschopsmolenstraat 174, voorgevel	1,5	53,4	50,8	42,7	53,7
05_B	Bisschopsmolenstraat 174, voorgevel	4,5	54,5	51,9	43,8	54,8
06_A	Bisschopsmolenstraat 174, achtergevel	1,5	29,4	26,6	18,6	29,7
06_B	Bisschopsmolenstraat 174, achtergevel	4,5	35,1	31,8	24,0	35,1

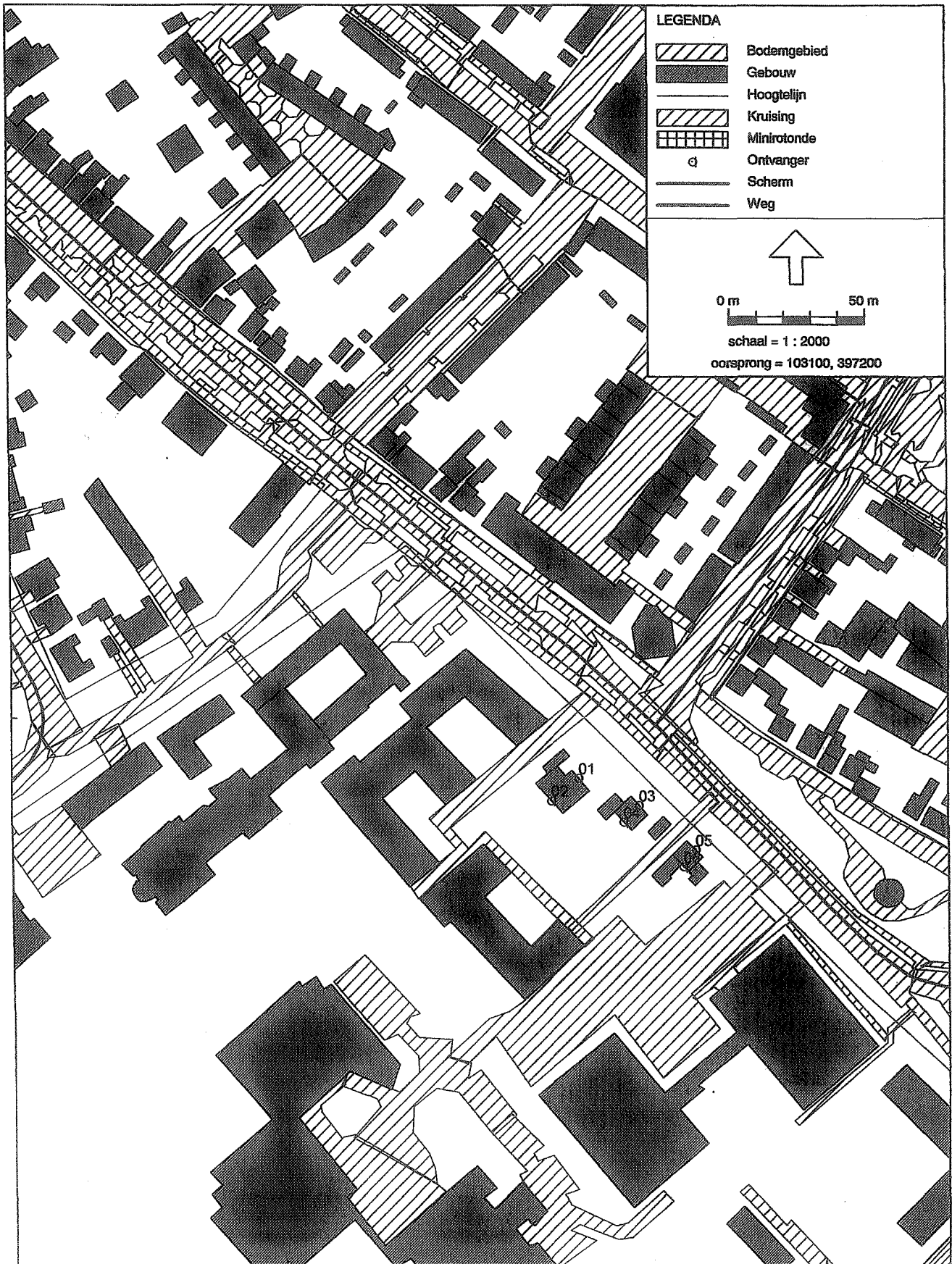
Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Model: Model 2020 nieuwe situatie - Withofterrein - Withofterrein  
 Bijdrage van hoofdgroep op alle ontvangerpunten (inclusief groepsreducties)  
 Rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2006; Periode: Alle perioden

Id	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	Bisschopsmolenstraat 166, voorgevel	1,5	54,3	51,0	43,2	54,3
01_B	Bisschopsmolenstraat 166, voorgevel	4,5	55,8	52,4	44,7	55,8
02_A	Bisschopsmolenstraat 166, achtergevel	1,5	29,0	26,3	18,3	29,3
02_B	Bisschopsmolenstraat 166, achtergevel	4,5	31,6	28,7	20,7	31,8
03_A	Bisschopsmolenstraat 168, voorgevel	1,5	54,7	51,7	43,8	54,8
03_B	Bisschopsmolenstraat 168, voorgevel	4,5	55,8	52,7	44,9	55,9
04_A	Bisschopsmolenstraat 168, achtergevel	1,5	35,1	32,1	24,6	35,4
04_B	Bisschopsmolenstraat 168, achtergevel	4,5	36,2	33,1	25,6	36,4
05_A	Bisschopsmolenstraat 174, voorgevel	1,5	53,4	50,8	42,7	53,7
05_B	Bisschopsmolenstraat 174, voorgevel	4,5	54,6	51,9	43,8	54,8
06_A	Bisschopsmolenstraat 174, achtergevel	1,5	27,8	24,7	17,0	28,0
06_B	Bisschopsmolenstraat 174, achtergevel	4,5	31,4	28,4	20,6	31,6

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen





bezonningsdiagram inclusief bestaande bebouwing en bestaande bomen

9.00u

12.00u

15.00u

18.00u

21.03



21.06



21.09



21.12

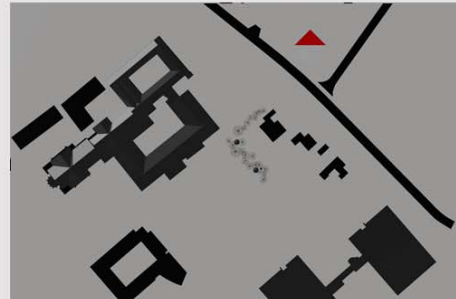
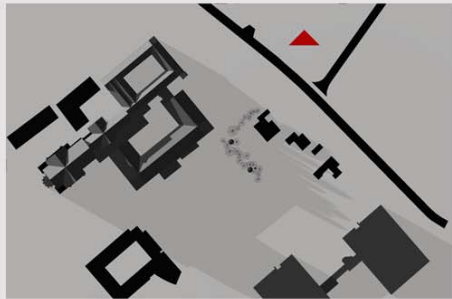


bezonningsdiagram inclusief bestaande bebouwing en bestaande bomen

20.00u

21.00u

21.03



21.06

21.09

21.12



bezonningsdiagram inclusief bestaande bomen, bestaande bebouwing en nieuwbouw 't Withof

9.00u

12.00u

15.00u

18.00u

21.03



21.06



21.09



21.12

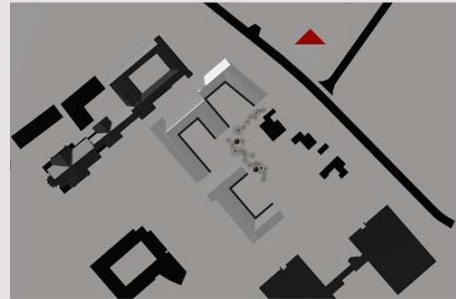
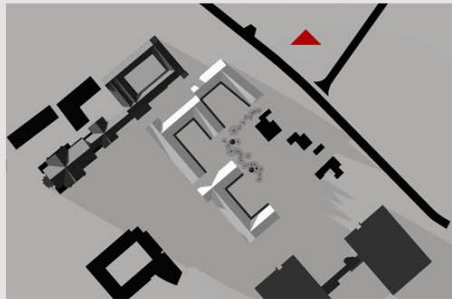


bezonningsdiagram inclusief bestaande bomen, bestaande bebouwing en nieuwbouw 't Withof

20.00u

21.00u

21.03



21.06

21.09

21.12

**Regels**





