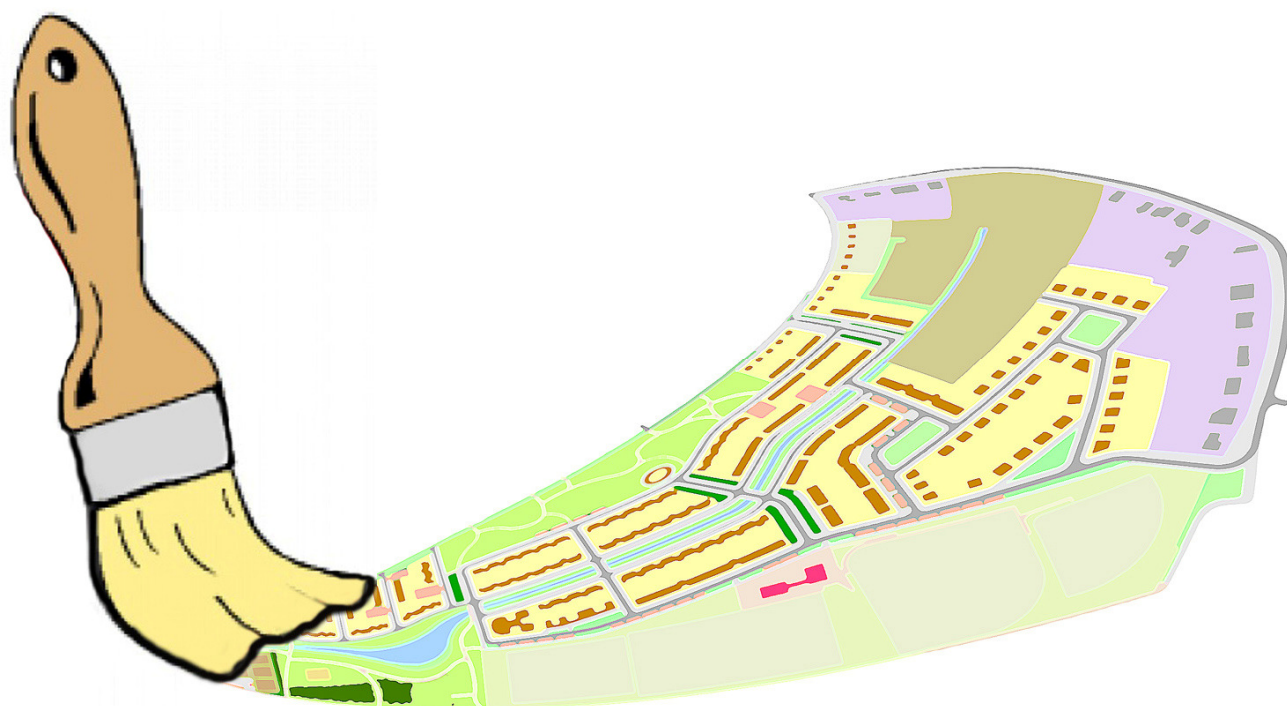


# Bestemmingsplan “de Streek, 2012”



---

Gemeente Etten-Leur.



Bestemmingsplan “de Streek, 2012”

Gemeente Etten-Leur.

**Toelichting.**

**Regels.**

**Planverbeelding/plankaart.**

Schaal 1:1000.

**Datum**

Februari 2013

**Projectgegevens.**

NL.IMRO.0777.0054DESTREEK-4001



## **TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN “DE STREEK, 2012”.**



<b>Inhoudsopgave toelichting</b>	<b>Pagina</b>
1. INLEIDING	
1.1 Aanleiding	9
1.2 Ligging plangebied	9
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	9
1.4 Opzet van de toelichting	9
2. BELEIDSKADERS	
2.1 Rijksbeleid	10
2.2 Provinciaal beleid	11
2.3 Gemeentelijk beleid	12
2.4 Conclusie	14
3. HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELING	
3.1 Bestaande situatie	14
3.2 Ontwikkelingen	14
4. MILIEU EN DUURZAAMHEID	
4.1 Inleiding	19
4.2 Archeologie	20
4.3 Molenbiotoop	20
4.4 Bodem	21
4.5 Geluidhinder	21
4.6 Luchtkwaliteit	23
4.7 Milieuzonering	23
4.8 Externe veiligheid	24
4.9 Flora en Fauna	25
4.10 Besluit milieueffectrapportage	26
4.11 Duurzaam bouwen	27
4.12 Waterhuishouding	27
5. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	
5.1 Planvorm	34
5.2 Artikelsgewijze toelichting	34
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
7. MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	
7.1 Voor-overleg	39
7.2 Inspraak	41
8. OVERZICHT VAN WIJZIGINGEN	
8.1 Wijzigingen ten opzichte van het voor-ontwerp bestemmingsplan	41
8.2 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan	41
Bijlagen:	
1. Beleidsregel aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven.	43
2. Reacties voor-overleg	49
3. Eindverslag inspraak	57





## **1. Inleiding.**

### **1.1 Aanleiding.**

De gemeente Etten-Leur is voornemens om aan de zuidzijde van het bestaand stedelijk gebied de nieuwe woonwijk “de Streek” te realiseren. Er mogen naast 10 zogenaamde ruimte-voor-ruimte kavels maximaal 370 nieuwe woningen worden gebouwd. De verkavelingsopzet die ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan “de Streek, 2012” omvat 362 nieuwe woningen inclusief de ruimte-voor-ruimte kavels. Ten behoeve hiervan dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Daarnaast zullen de gronden grenzend aan de rijksweg A58 ingericht worden met sportvoorzieningen, volkstuinen, water en groen. Ten behoeve van deze zgn. geluidszone is op 21 juni 2011 reeds een bestemmingsplan vastgesteld nl. het bestemmingsplan “Sport- en recreatiezone de Streek”. Dit bestemmingsplan kent uitsluitend de globale bestemming “Gemengd”. Gaande de tijd is de invulling van deze strook grond gedetailleerder geworden. Voor de duidelijkheid naar de directe omgeving toe is het gewenst om deze gedetailleerde invulling vast te leggen in een bestemmingsplan. Deze aspecten hebben geleid tot het bestemmingsplan “de Streek, 2012”.

### **1.2 Ligging plangebied.**

Het plangebied is gelegen in het zuiden van de gemeente Etten-Leur. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Zundertseweg aan de oostzijde, de rijksweg A58 aan de zuidzijde, de weg Grauwe Polder aan de westzijde en de weg de Streek aan de noordzijde. De ligging van het plangebied is op onderstaande tekening weergegeven.

### **1.3 Vigerende bestemmingsplannen**

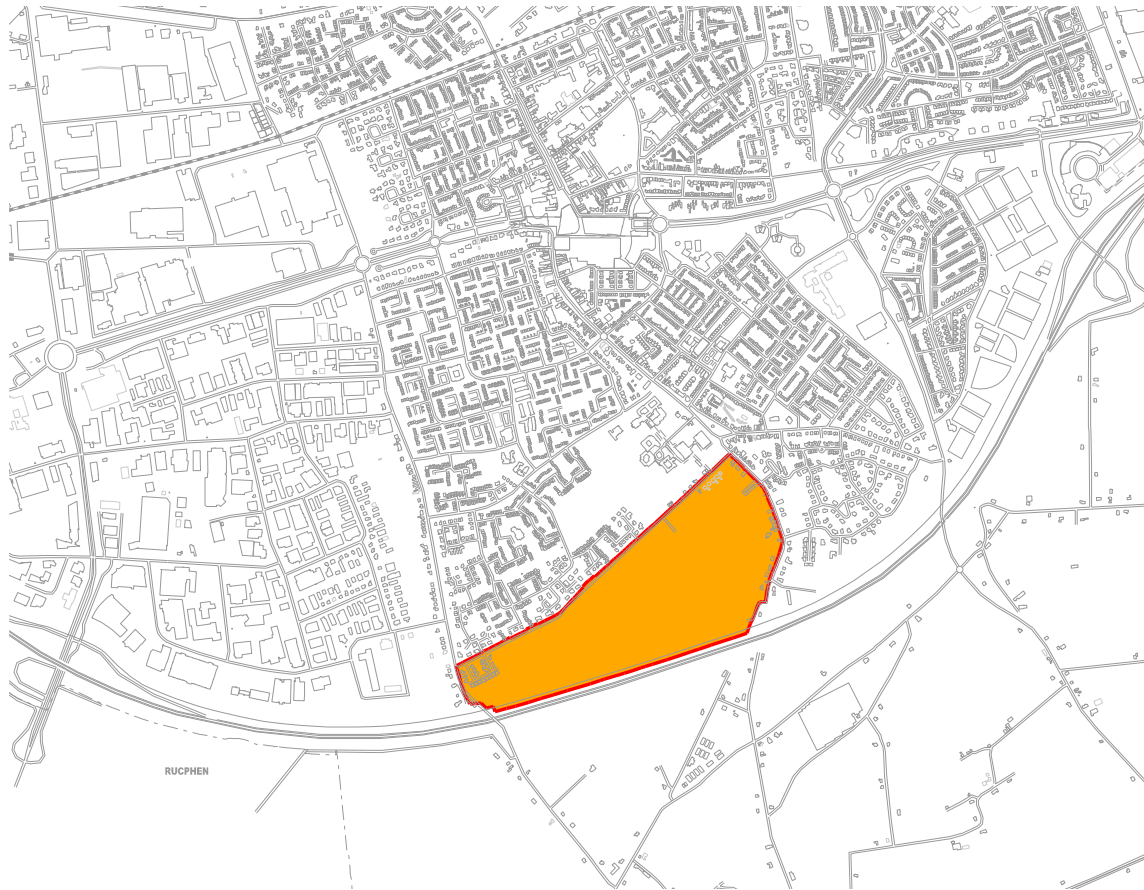
Ter plaatse gelden de volgende bestemmingsplannen.

- Bestemmingsplan “Sport- en recreatiezone de Streek”, vastgesteld door de gemeenteraad op 21 juni 2011.
- Bestemmingsplan “Zundertseweg 24, vastgesteld door de gemeenteraad op 8 februari 2011.
- Bestemmingsplan “de Streek”, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2008 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 17 februari 2009.
- Bestemmingsplan “Buitengebied”, eerste partiële herziening, vastgesteld door de gemeenteraad op 3 juni 1991 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 27 september 1991.

De genoemde bestemmingsplannen zijn onherroepelijk geworden.

### **1.4 Opzet van de toelichting.**

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



Ligging plangebied

## 2 Beleidskaders.

### 2.1 Rijksbeleid.

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).**

Op 13 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Ruimte de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte “Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig” vastgesteld. Deze vormt de nieuwe overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028 met als doorkijk naar 2040. In de SVIR is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken waaronder de Nota Ruimte en diverse planologische kernbeslissingen opgenomen. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het rijk onder het motto “decentraal wat kan, centraal wat moet” over aan provincies en gemeenten. Eerdere afspraken over verstedelijking zoals binnenstedelijk bouwen laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een “ladder” voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de SER-ladder) die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op het benutten van een binnenstedelijke locatie voor woningbouw. Het sluit aan op de SER-ladder nl. voldoen aan de toemende ruimtebehoefte door het benutten van bestaand stedelijk gebied. Op deze manier kan verder ruimtebeslag in het buitengebied zoveel mogelijk worden voorkomen.

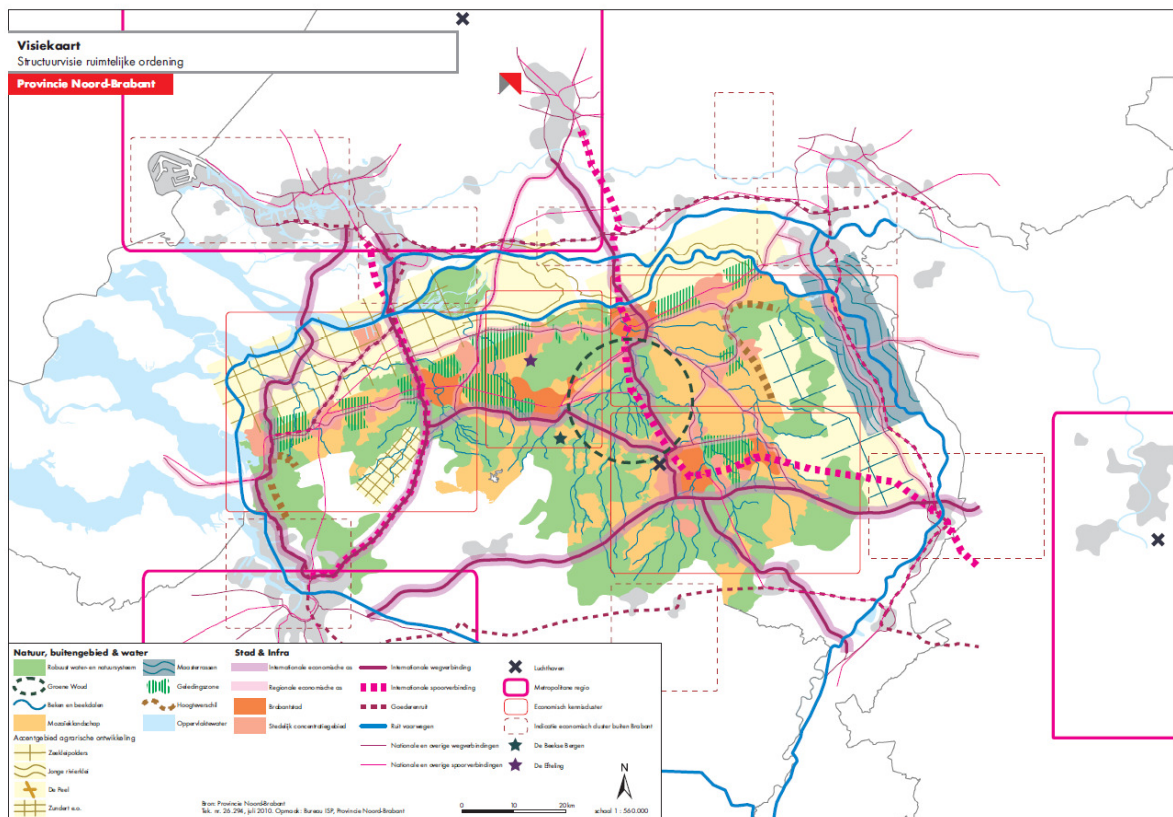
## 2.2 Provinciaal beleid.

### Structuurvisie ruimtelijke ordening.

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. Deze structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. Daarnaast houdt de Structuurvisie ruimtelijke ordening rekening met provinciaal beleid op economisch, sociaal-cultureel en ecologisch vlak.

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. Daarnaast zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang.

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



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

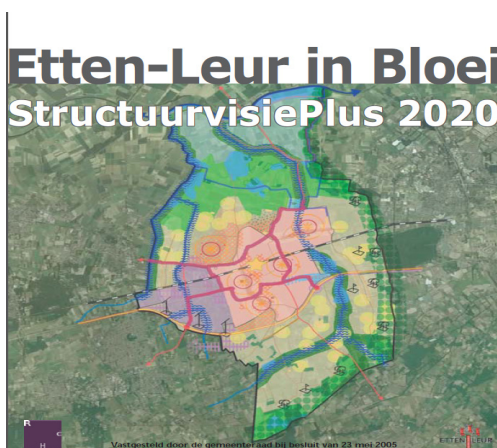
Op 23 april 2010 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening ruimte Noord-Brabant, fase 1 vastgesteld. Op 17 december 2010 hebben zij de Verordening ruimte Noord-Brabant, fase 2 vastgesteld. Beide verordeningen zijn samengevoegd tot de Verordening ruimte Noord-Brabant. In deze verordening wordt op provinciaal niveau het voorgestane ruimtelijk beleid voor de provincie Noord-Brabant weergegeven. Op grond hiervan behoort de gemeente Etten-Leur tot de stedelijke regio Breda-Tilburg. In het kader van de ontwikkeling van bestaand stedelijk gebied waartoe ook het plangebied de Streek behoort, is met name het principe “zuinig ruimtegebruik” van belang. Hiermede wordt beoogd de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag op het buitengebied af te remmen. Bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en overige voorzieningen dienen de mogelijkheden binnen het stedelijk gebied zo goed mogelijk te worden benut. Dit dient te geschieden met in acht name van de bestaande omgeving. Daarnaast zijn in relatie tot het principe “meer aandacht voor de onderste lagen” ook water en archeologie van belang. In hoofdstuk 4 wordt aan deze aspecten afzonderlijk aandacht besteed.

Het uitwerkingsplan Breda-Tilburg geeft de ruimtelijke ontwikkelingen aan voor deze stedelijke regio. In het kader van dit uitwerkingsplan zijn er op regionaal niveau afspraken gemaakt over het aantal te bouwen woningen. Etten-Leur mag gedurende de periode 2002 tot 2022, 3750 woningen bouwen. Het bestemmingsplan “de Streek 2012” voorziet in ongeveer 370 nieuwe woningen naast de 10 gereserveerde ruimtevoor-ruimte kavels. Dit aantal past binnen het aantal van 3750 woningen. Ruimtevoor-ruimte woningen worden overigens buiten het woningbouwprogramma gehouden.

## **2.3 Gemeentelijk beleid.**

### **StructuurvisiePlus 2020.**

Op 25 mei 2005 heeft de gemeenteraad de StructuurvisiePlus 2020 vastgesteld. In de visie worden de hoofdlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling voor de periode 2004-2020 omschreven. In de StructuurvisiePlus wordt uitgegaan van een verdere groei van Etten-Leur. De groei is gericht op de lokale en regionale woningmarkt. In deze structuurvisie zijn de locaties aangegeven voor de realisering van het gemeentelijk woningbouwprogramma. 50% Van de woningbouw zal gerealiseerd worden op uitbreidingslocaties. Het plangebied De Streek is één van deze locaties. De kwaliteit van de woonwijken moet aansluiten op de vraag naar groene woonmilieus, ouderenwoningen en woningen voor starters. Daarnaast is de aandacht gericht op duurzaamheid.



### **Woonvisie.**

Op 25 juni 2007 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Etten-Leur 2007-2015 vastgesteld. Deze visie heeft met name betrekking op de kwalitatieve invulling van het woonbeleid in relatie tot de bestaande voorraad en nieuwe ontwikkelingen in Etten-Leur. Het gemeentelijk woonbeleid dient aan te sluiten op de regionale afspraken. Volgens deze afspraken mag Etten-Leur in de periode 2002 tot 2022 in totaal 3750 woningen bouwen. Op 1 januari 2012 waren 2087 woningen opgeleverd. Er resteert dus een programma van ca. 1663 woningen. De in het plangebied de Streek opgenomen 370 woningen zijn in dit resterende programma opgenomen.

Uit deze Woonvisie blijkt dat met name voor senioren en starters nog een aanzienlijk aantal woningen nodig is. De meest geschikte locaties voor de nog te realiseren seniorenhuisvesting zijn de locaties die deel uitmaken van de beoogde woonservicegebieden danwel locaties die dichtbij (bestaande) voorzieningen zijn gelegen. Starters hebben de voorkeur voor uitleglocaties. Daarnaast is het van belang om doorstroming te bereiken zodat ook binnen de bestaande voorraad woningen vrij komen voor o.a. starters. Nieuwbouw kan hieraan een bijdrage leveren. Daarbij wordt 30% goedkoop, 30% middelduur en 40% duur als gewenste differentiatie aangehouden (gemiddeld voor de gemeente). Deze differentiatie zal ook aangehouden worden voor de nieuwbouw in het plangebied de Streek.

Initiatieven voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap dienen gestimuleerd te worden. Ook dit zal een belangrijk aandachtspunt zijn bij de daadwerkelijke realisering van de nieuwe woonwijk "de Streek".

### **Groenbeleidsnota.**

Op 31 maart 2008 heeft de gemeenteraad de Groenbeleidsnota 2008-2012 vastgesteld. Deze nota biedt de kaders voor groenbeleid voor met name ontwikkelingen of aangelegenheden binnen de bebouwde kom inclusief bedrijventerreinen. Daarnaast biedt het kaders voor toekomstige uitbreidingslocaties waaronder plangebied de Streek. Algemeen uitgangspunt is dat er gemiddeld 80 m<sup>2</sup> openbaar groen/water per woning aanwezig is. In het plangebied de Streek wordt middels de handhaving van het structureel bos, de aanleg van een park met een waterpartij, de singel en de groen- en boomvlakken verspreid over het plangebied, ruimschoots aan deze norm voldaan.

### **Nota "Parkeren in beweging".**

Op 31 maart 2008 heeft de gemeenteraad de nota "Parkeren in beweging" vastgesteld. In deze nota zijn o.a. aanbevelingen opgenomen voor de te hanteren parkeernormen bij nieuwe ontwikkelingen. Op grond hiervan dient bij de realisering van een nieuwe woningwijk aansluiting gezocht te worden bij de landelijke gehanteerde richtlijnen van het CROW en de te hanteren parkeerkcijfers die zijn opgenomen in de publicatie 182 "Parkeerkcijfers-Basis voor parkeernormering" ASVV 2008. Concreet dient voor het plangebied de Streek uitgegaan te worden van een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per goedkope woning, 1,8 parkeerplaats per middeldure woning en 2,0 parkeerplaats per dure woning. Opstelruimte op eigen terrein (bv. voor de garage) telt mee als een parkeerplaats. In de profielen van het openbaar gebied is met deze parkeernormen rekening gehouden.

### **Welstand.**

Op 24 mei 2010 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota 2010 vastgesteld. Voor de bestaande bebouwing in het plangebied de Streek zijn in deze nota welstandscriteria opgenomen. De nieuwbouw is aangewezen als een ontwikkelingsgebied.

Voor een dergelijk gebied dienen afzonderlijke welstandscriteria te worden vastgesteld. Voor de zone langs de rijksweg A58 (sport- en recreatie) heeft de gemeenteraad hiertoe reeds op 21 juni 2011 besloten. De welstandscriteria voor de nieuwe woningen zijn afgestemd op de planregels en gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld.

#### **2.4 Conclusie.**

Het bestemmingsplan “de Streek 2012” is opgesteld conform de landelijke standaarden voor digitale bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan heeft enerzijds een conserverend karakter en anderzijds maakt het de bouw van nieuwe woningen met bijbehorende infrastructuur binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk. Gelet op het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de nieuwe ontwikkelingen passen binnen het landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

### **3 Huidige situatie en ontwikkelingen.**

#### **3.1 Bestaande situatie.**

Het plangebied is gelegen tussen de rijksweg A58, de Grauwe Polder, de Streek en de Zundertseweg. Het gebied heeft een oppervlakte van ongeveer 36 hectare. Het gebied bestaat voor een groot gedeelte uit (voormalige) agrarische gronden. Daarnaast zijn er nog de volgende functies aanwezig.

- bosperceel langs de Streek.
- woningbouw langs de Zundertseweg, de Streek en aan de Baroniestraat.
- geluidswal en fietsroute langs rijksweg A58.
- begraafplaats inclusief uitbreidingsmogelijkheid.
- groen en water.
- volkstuinen.
- sportvelden inclusief bijbehorende infrastructuur (in aanleg).

#### **3.2 Ontwikkelingen.**

##### **Functies.**

Naast de bestaande functies is het de bedoeling dat er in het plangebied maximaal 370 woningen worden gerealiseerd naast de 10 zgn. ruimte-voor-ruimte kavels. De verkavelingsopzet omvat 362 woningen inclusief de ruimte-voor-ruimte kavels. Ruimte-voor-ruimte kavels worden afgenomen door de provincie en door haar als particuliere bouw kavels verkocht. De opbrengsten worden ingezet voor de sanering van agrarische bedrijven elders in de provincie. Het uiteindelijke doel is de milieuwinst.

Daarnaast zullen er groen- en watervoorzieningen aangelegd worden. Het is de bedoeling dat er in het zuidelijk deel van het plangebied grenzend aan de sportvelden een grotere groenvoorziening wordt aangelegd die mede bedoeld is als speelgelegenheid voor de oudere jeugd. Ook zal in dit gebied een hondenuitlaatplaats komen. Verspreid in het plangebied worden kleinere speelplekken ingericht voor de jongere kinderen. Het volkstuinencomplex wordt eveneens verplaatst naar de zuidzijde van het plangebied.

##### **Stedenbouwkundige opzet.**

Het plangebied maakt al onderdeel uit van het stedelijk gebied van Etten-Leur. Na de aanleg van de nieuwe rijksweg A58 ten zuiden van Etten-Leur vormt het gebied in feite een groen uitloopgebied. Met de woonbuurt Baroniestraat is al een eerste aanzet voor de wijk gemaakt waar logisch op aangesloten kan worden.

Door de langgerekte vorm van het gebied en het gegeven dat woningbouw op de gronden direct grenzend aan de rijksweg niet de voorkeur heeft, ligt er al een basis voor de opzet. De zone grenzend aan de rijksweg wordt ingevuld met sportvelden, groen, water en volkstuinen.

In stedenbouwkundig opzicht biedt het plangebied veel aangrijpingspunten om er een fraai woongebied van te maken. Het aanwezige groen op bv. de begraafplaats, de bestaande bomen en erfafscheidingen op privé-terrein geven het geheel al bij voorbaat een groen karakter. Daarnaast zijn er de twee grote bestaande bospercelen. Aan de weg de Streek ligt een perceel met een omvang van ca. 1.7 ha. dat oorspronkelijk is aangeplant als houtproductiebos maar inmiddels een structureel karakter heeft gekregen. De populieren (houtproductie) zullen eruit gehaald worden waardoor met name de eiken en de essen beter groeimogelijkheden krijgen en het bos ook een echt structureel bos kan worden.

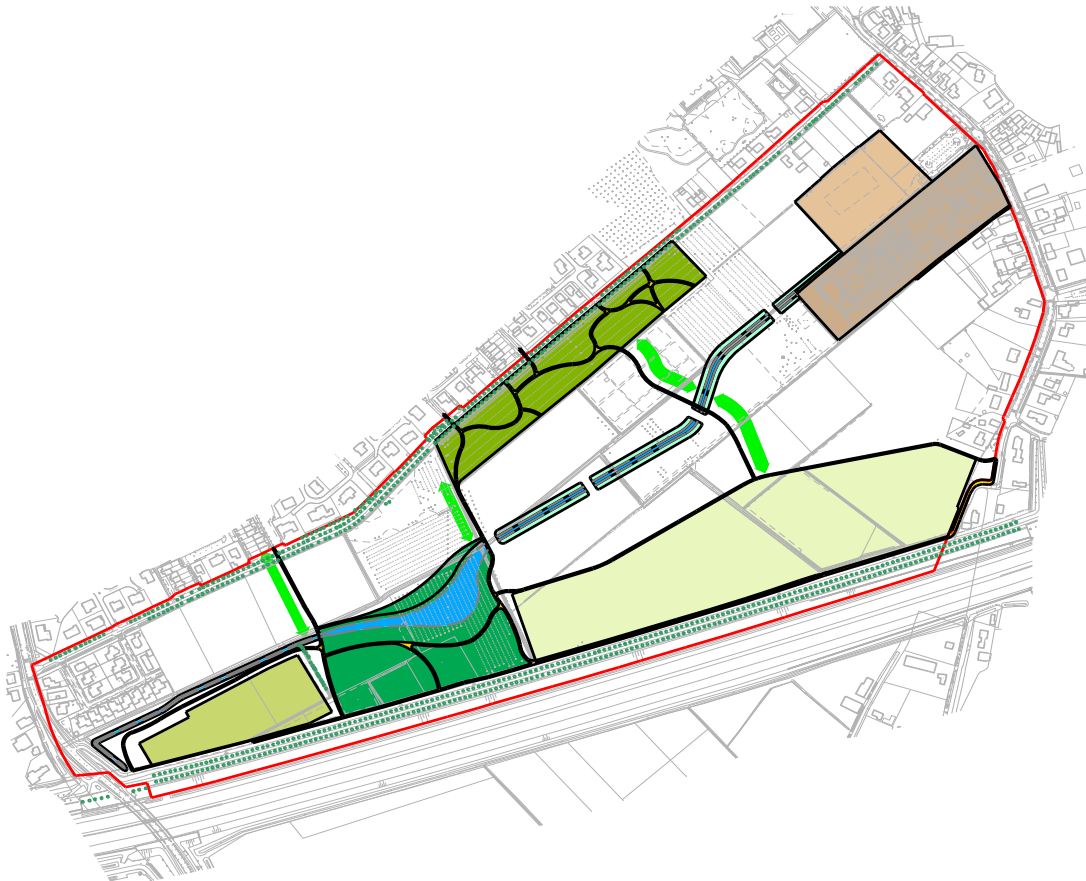
Het nu nog ontoegankelijke bosperceel zal het karakter krijgen van een wandel- en speelbos dat zowel meerwaarde heeft voor de nieuwe wijkbewoners als voor de bewoners van de aangrenzende wijk Grauwe Polder. Ook het driehoekige bosperceel aan de zijde van de rijksweg (ca. 5500 m<sup>2</sup>) zal de komende jaren een metamorfose ondergaan. De snelgroeiers (berken, populieren) maken plaats voor de meer structurele bomen waardoor ook hier een fraai groenelement ontstaat voor de wijk. Een andere groene drager vormt de bestaande sloot die van oost (begraafplaats) naar west (Grauwe Polder) loopt. Deze bestaande watergang wordt binnen de mogelijkheden omgevormd tot een singel met aan weerszijden ruime en veilige taluds.



Structureel bos aan de Streek.

De grote groenelementen worden met elkaar verbonden door het handhaven van bestaande houtwallen of het toevoegen van nieuwe elementen. Tussen de twee bospercelen wordt de verbinding gelegd door het handhaven van een bestaande houtwal (voornamelijk eiken) en op de kruising van deze verbinding met de singel komt een

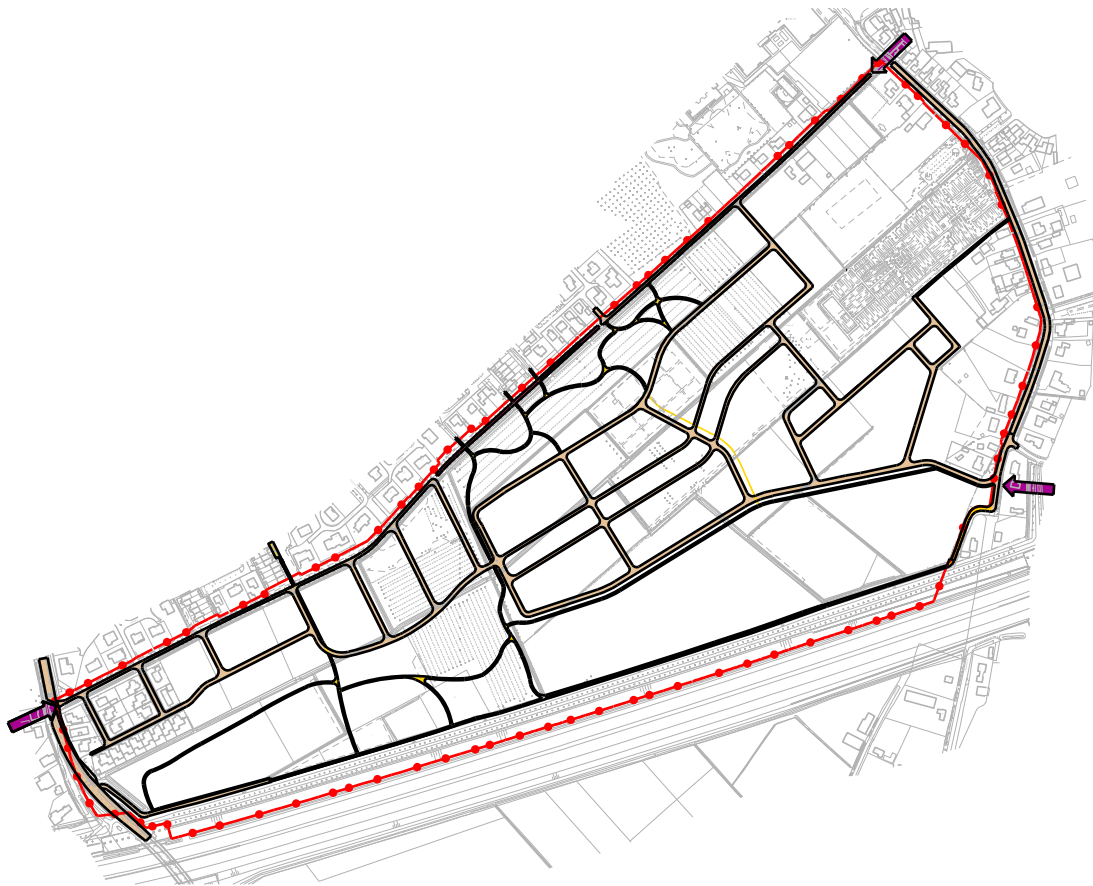
vijver met park. De groen- en waterstructuur wordt gecompliceerd door van noord naar zuid groene verbindingen te maken, waardoor het aantrekkelijk wordt om van de ene plek naar de andere te lopen. Deze paden leggen ook een verbinding met de bestaande wijk Grauwe Polder en met het al aanwezige pad langs de geluidswal.



Groenstructuur.

De hoofdontsluitingen van het plangebied richten zich op drie punten nl. twee op de Zundertseweg en één op de Grauwe Polder. Hierdoor ontstaat een evenwichtige verdeling van het totaal aantal gemotoriseerde bewegingen over de drie ontsluitingspunten. De meest zuidelijke aansluiting op de Zundertseweg zal ook als ontsluiting voor de sportvelden dienen. De twee verenigingen kennen een relatief beperkt ledenaantal en daarmee ook een beperkte verkeersaantrekkende werking. De gehele wijk zal ingericht worden als 30 kilometer gebied. De weg de Streek, aan de noordzijde van het plan zal ter hoogte van Klarinetstraat 12 tot de aansluiting met de Harpdreef uitsluitend toegankelijk zijn voor langzaam verkeer. Hierdoor wordt doorgaand verkeer (sluipverkeer) buiten de wijk gehouden en zal de route voor o.a scholieren richting KSE en voor bewoners veilig zijn.





Verkeersstructuur.

De wijk zal straks een diversiteit aan woonmilieus krijgen, met ieder zijn eigen kwaliteiten. Zo kan men wonen aan het bos, aan het park, aan de singel of aan het sportpark. Als men niet rechtstreeks aan deze dragers woont dan zal de aanwezigheid altijd vanuit de directe woonomgeving voelbaar zijn. Er is gekozen om conform het volkshuisvestingsbeleid in het plan een woningverdeling toe te passen volgens het principe 30% goedkoop, 30% middelduur en 40% duur. Dit gedifferentieerd woonmilieu biedt daardoor mogelijkheden om voor alle leeftijdscategorieën, alle prijsklasse en alle woonwensen een passende woning te bieden. Het plan biedt de mogelijkheden om voor de doelgroepen starters en senioren te voorzien in voldoende woningen. Het plan is zodanig flexibel dat ingespeeld kan worden op de behoefte die op het moment van realisatie gewenst is. Naar verwachting zullen uitsluitend grondgebonden woningen gebouwd worden met uitzondering van een bijzondere woonvorm (gezinsvervangend tehuis). Deze zal maximaal 3 lagen hoog worden en is gesitueerd aan de oostzijde van het park waardoor deze bijzondere woonvorm ook een bijzonder accent kan worden in de wijk. Aansluitend aan de Baroniestraat zijn 10 Ruimte voor Ruimte kavels ingepast. De kavels worden uitgegeven door de provincie en zullen door hun grootte (ca. 1250 m<sup>2</sup>) een bijzonder buurtje in het geheel vormen.

Het plan zal ook ruimte bieden aan alle bewoners om te recreëren en te spelen. In de eerste plaats zullen de vele paden ruimte bieden om een kleine of grote ronde te wandelen. In het park zal een voorziening voor honden aangelegd worden en zal er voor diverse leeftijden speelgelegenheid zijn. Ook in het bestaande bos en op een aantal kleinere groenplekken zal er mogelijkheid zijn voor spelen. De oost-west gerichte structuur van het gebied leidt tot een zongerichte verkaveling. Ruim 70 % van de woningen heeft een gevel op het zuiden, waardoor bij de verdere uitwerking door de architecten optimaal ingespeeld kan worden op passieve zonne-energie.



Verkavelingsopzet.

### **Verkeersafwikkeling.**

Voor de ontwikkeling van het plangebied de Streek is het van belang om inzicht te hebben in de te verwachten hoeveelheid verkeer. Aan de hand van de landelijke gehanteerde uitgangspunten en kengetallen uit de CROW-publicatie 256 "verkeersgeneratie woon- en werkgebieden" kan in beeld gebracht worden wat de gevolgen zullen zijn van de realisering van de nieuwe woonwijk de Streek op het gebied van de verkeersafwikkeling en verkeersbewegingen.

Het plangebied voorziet in 360 à 380 woningen. De wegen binnen het plangebied hebben een verblijfsfunctie. Het zijn erftoegangswegen. De maximale toegestane snelheid op deze wegen bedraagt 30 km per uur. De hoofdontsluitingsmogelijkheden vanuit het plangebied betreffen een drietal locatie nl:

1. Via de Streek naar de Zundertseweg (oostkant).
2. Via de Streek naar de Grauwe Polder (westkant).
3. Via de zuidkant van de Zundertseweg in noordelijke richting.

Er wordt voor de verkeersafwikkeling van de woningen uitgegaan van een gelijke verdeling van het verkeer vanuit het woongebied naar buiten toe dus ca.120 woningen per ontsluitingsrichting. Op grond van de CROW-richtlijnen wordt er uitgegaan van gemiddeld 6,4 motorvoertuigen per werkdagemaal. Voor de sportvelden zijn er geen landelijke kengetallen beschikbaar voor het bepalen van de bijbehorende verkeersgeneratie van dit soort voorzieningen.

Gelet echter op de aard van de sportverenigingen wordt in dit geval voor de sportvelden uitgegaan van 100 motorvoertuigen per werkdag/etmaal. Het verkeer van en naar de sportvelden zal rijden via de zuidkant van de Zundertseweg.

In de bestaande situatie rijden op onderstaande wegvakken de volgende aantallen motorvoertuigen.

- De Streek ter hoogte van de Zundertseweg: 450 motorvoertuigen per etmaal.
- De Zundertseweg tussen de Streek en Korte Schoor: 550 motorvoertuigen per etmaal.

Conclusie: op de Zundertseweg ter hoogte van Achter de Molen: 1000 motorvoertuigen per etmaal.

- De Streek ter hoogte van de Grauwe Polder: 400 motorvoertuigen per etmaal.

In de nieuwe situatie dus na realisatie van de woningbouw en de sportvelden in het plangebied de Streek en de nieuwbouw Regina Mundi op de hoek Streek-Zundertseweg/Bisschopsmolenstraat, rijden uitgaande van de hiervoor genoemde CROW-richtlijnen op onderstaande wegvakken ongeveer de volgende aantallen motorvoertuigen.

- De Streek ter hoogte van de Zundertseweg:  $120 + 26 \times 6,4 + 450 = 1385$  motorvoertuigen per etmaal.
- De Zundertseweg tussen de Streek en Korte Schoor:  $120 \times 6,4 + 100 + 550 = 1418$  motorvoertuigen per etmaal

Conclusie: op de Zundertseweg ter hoogte van Achter de Molen: 2636 motorvoertuigen per etmaal.

- De Streek ter hoogte van de Grauw Polder:  $120 \times 6,4 + 400 = 1168$  motorvoertuigen per etmaal.

In het algemeen is binnen een 30 km-gebied een intensiteit van 5000 à 6000 motorvoertuigen per etmaal acceptabel. Dit gegeven is eveneens gebaseerd op landelijke richtlijnen (CROW, ASVV 2008, aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom). De nieuwe wegen in het plangebied worden erftoegangswegen en de bestaande wegen Streek en de Zundertseweg zijn reeds erftoegangswegen. Het profiel van de Streek zal worden aangepast zodat ook hier sprake is van een gebruikelijke inrichting voor een 30 km-weg. Er is in deze situatie geen aanleiding om af te wijken van de landelijke richtlijnen die als algemeen maatschappelijk aanvaard mogen worden beschouwd. Er is dus sprake van een acceptabele situatie op grond waarvan de voorgestane verkeersafwikkeling van en naar het plangebied De Streek gerealiseerd kan worden. Gelet op het aantal verkeersbewegingen in relatie tot hetgeen acceptabel wordt bevonden voor een 30-km gebied is er ook in een situatie waarin geen sprake is van een gelijke verdeling van het verkeer sprake van een acceptabel situatie.

## **4 Milieu en duurzaamheid.**

### **4.1 Inleiding.**

Op 30 juni 2008 heeft de gemeenteraad voor hetzelfde plangebied een bestemmingsplan vastgesteld. Op grond van dit bestemmingsplan zouden er 750 woningen gebouwd kunnen worden. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 17 februari 2009 gedeeltelijk goedkeuring aan dit bestemmingsplan onthouden. Hun besluit was uitsluitend gebaseerd op het aantal woningen. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure zijn er diverse milieu-onderzoeken uitgevoerd. Er is nu beoordeeld of deze onderzoeken nog actueel zijn of dat deze voor het bestemmingsplan "de Streek, 2012" geactualiseerd moeten worden. Hieronder zal hierop nader worden ingegaan. Ook zal er gedetailleerder ingegaan worden op de diverse onderwerpen die betrekking hebben op milieu en duurzaamheid.

#### 4.2 Archeologie.

In Europees verband is het zogenaamde “Verdrag van Malta” aangenomen. Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht geworden. Hiermede zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. Op grond hiervan dient er bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan rekening gehouden te worden met archeologie.

Bij de opstelling van het bestemmingsplan “de Streek” uit 2008 zijn in het totale plangebied Inventariserende Archeologische Veldonderzoeken (karterende fase) verricht. Hieruit is gebleken dat het totale plangebied grotendeels een lage archeologische verwachting heeft. Een klein gedeelte heeft een hoge archeologische verwachting. Naar aanleiding hiervan heeft er in oktober/november 2010 in het totale plangebied een aanvullend archeologisch onderzoek plaatsgevonden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. De resultaten zijn vastgelegd in de archeologische rapporten d.d. 16 februari 2011 (projectnr. 232715). Aan de hand hiervan is geconcludeerd dat er geen vervolgonderzoeken meer in het plangebied nodig zijn en het gebied derhalve vrijgegeven kan worden voor aanleg- en bouwactiviteiten.

#### 4.3 Molenbiotoop.

In de directe nabijheid van het plangebied de Streek is de Bisschopsmolen gelegen. Een gedeelte van de molenbiotoop van deze molen bevindt zich in het plangebied. Het betreft hier het noord-oostelijk gedeelte. De 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 wordt er aansluiting gezocht bij de handleiding molenbiotoop van de Vereniging de Hollandse Molen. Hierin is een formule opgenomen om te bepalen op welke afstand tot welke hoogte mag worden gebouwd. Hiervan kan worden afgeweken indien en voor zover de functie van de molen als werktuig niet onevenredig wordt geschaad.



In het plangebied de Streek wordt uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 10 meter. Op grond van de hiervoor genoemde formule dient daarvoor een afstand van 250-300 meter tot de molen in acht genomen te worden. Voor enkele woningen wordt deze afstand niet in acht genomen. Op een kortere afstand (60 meter) tot de molen is echter al nieuwe aaneengesloten bebouwing toegestaan met een maximale bouwhoogte van 12 meter (voormalige locatie Munnikenheidecollege hoek Streek/Bisschopsmolenstraat-Zundertseweg). Ten behoeve van deze bebouwing is toentertijd door TNO een windtunnelonderzoek uitgevoerd (TNO-rapport 2008-U-R0469/B, maart 2008). Uit dit onderzoek is gebleken dat de effecten van de genoemde nieuwbouw op de molenbiotoop beperkt zijn. Op grond hiervan is toen ingestemd met de maximale bouwhoogten van 12 meter. Gelet hierop kan geconcludeerd worden dat de effecten van nieuwbouw met een maximale bouwhoogte van 10 meter op een afstand van minimaal 210 meter tot de Bisschopsmolen, eveneens beperkt en acceptabel zullen zijn.

#### **4.4 Bodem.**

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. Wettelijk is bepaald dat een vergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein dat er schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers. Indien een bodemonderzoek uitwijst dat er in de bodem wezenlijke verontreinigingen aanwezig zijn, dienen deze gesaneerd te worden voordat het betreffende gebied in ontwikkeling kan worden genomen. Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het dan ook van belang om inzicht te hebben in de bodemkwaliteit van het plangebied.

De gronden in het plangebied zijn in eigendom bij de gemeente Etten-Leur. Bij de grondverwervingen zijn bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze dateren vanaf 1990 tot heden. Daarbij zijn geen ernstige gevallen van bodemverontreiniging vastgesteld. Gezien de activiteiten in het gebied nadat de onderzoeken zijn uitgevoerd, kan er op dit moment vanuit worden gegaan dat er geen belemmeringen zijn voor de bouw van de woningen. Na het bouwrijpmaken en vóór de start van de bouw zal er echter nog een actualiserend bodemonderzoek worden uitgevoerd voor het onderhavige plangebied.

#### **4.5 Geluidhinder.**

##### **Nieuwe woningen.**

Op grond van de Wet geluidhinder zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering daarop zijn wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur en woonerven.

Het plangebied ligt in de wettelijke geluidszones van de Grauwe Polder en de A58. De Grauwe Polder heeft een wettelijke geluidszone van 200 meter, de A58 heeft een wettelijke geluidszone van 400 meter, gemeten vanuit de as van de weg. Binnen deze zones laat het bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies (woningbouw) toe. Derhalve is conform de bepalingen uit de Wet geluidhinder (Wgh) een akoestisch onderzoek verricht, om de geluidbelasting in het plangebied te berekenen (Akoestisch onderzoek "de Streek nieuwbouw", rapport nummer WL.11.10, gemeente Etten-Leur, d.d. 28 november 2011). Hierbij is gebruik gemaakt van een digitaal rekenmodel om de situatie met Standaard rekenmethode II door te rekenen.

Aan de hand van de opgestelde verkaveling is de geluidsbelasting bij de nieuw te bouwen woningen berekend. Bij de berekening is uitgegaan van het toepassen van een scherm van 1,2 meter hoog bovenop de reeds bestaande wal direct nabij de rijksweg. De rekenresultaten (inclusief aftrek conform artikel 110g Wgh) van de

Grauwe Polder en A58 zijn daarbij weergegeven per waarneemhoogte van 1½ meter, 4½ meter en 7½ meter (begane grond, eerste verdieping respectievelijk tweede verdieping).

Uit de berekeningen blijkt dat er vanwege de geluidsbelasting vanwege de Grauwe Polder voor alle drie de waarneemhoogtes voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Vanwege de rijksweg A58 vindt alleen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaats op de berekeningshoogte van 7½ meter. De geluidsbelasting bedraagt ondanks de genomen maatregelen maximaal 51 dB. De maximaal wettelijk toegestane waarde van 53 dB wordt niet overschreden.

Omdat het niet mogelijk is ter plaatse van alle geprojecteerde woningen te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde zal een hogere waarde moeten worden vastgesteld. Een overzicht van de aan te vragen hogere waarden is opgenomen in het akoestisch onderzoek. Het betreft uitsluitend zolderverdiepingen (derde bouwlaag).

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden. In het kader hiervan hebben zij op 2 december 2008 de beleidsregels hogere waarden Wet geluidhinder vastgesteld. Er wordt voldaan aan één van de ontheffingscriteria nl. bij woningen van minimaal 3 bouwlagen is alleen op de hoogste verdieping sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

Alvorens hogere waarden worden vastgesteld, dient nagegaan te worden of door het nemen van maatregelen aan de bron of het overgangsgebied de geluidsbelasting naar 48 dB gebracht kan worden. Maatregelen aan de bron biedt in de gegeven situatie waarbij de rijksweg A58 al is voorzien van stil asfalt en een verdiepte ligging, onvoldoende mogelijkheden om de geluidsbelasting verder te reduceren. Daarnaast is de gemeente niet de wegbeheerder van de rijksweg. Bij de planontwikkeling wordt al uitgegaan van een scherm met een hoogte van ongeveer 1,50 meter op de huidige geluidswal. Een hoger scherm biedt weinig extra reductie. Geconcludeerd kan worden dat mogelijke maatregelen niet aan de orde zijn. Derhalve kunnen burgemeester en wethouders in deze situatie hogere grenswaarden vaststellen van maximaal 51 dB voor de derde bouwlaag. Zij hebben op 11 december 2012 hiertoe besloten.

### **Bestaande woningen.**

Door de planontwikkeling zullen de verkeersintensiteiten op de wegen rondom het plangebied toenemen. Op grond van de Wet geluidhinder bestaat geen wettelijke verplichting om maatregelen te treffen vanwege geluidstoename langs deze wegen. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging gemaakt te worden in hoeverre de geluidssituatie en de eventuele toenames daarvan aanvaardbaar zijn. In het hiervoor genoemde akoestisch onderzoek van 28 november 2011 zijn de akoestisch effecten van de planontwikkeling op de wegen rondom het plangebied onderzocht. Hieruit kan het volgende worden geconcludeerd.

Bij de woningen langs de weg Grauwe Polder neemt de geluidsbelasting marginaal (maximaal 1 dB) toe tot maximaal 54 dB. Bij de woningen langs de weg Streek zal de geluidsbelasting ondanks de verkeerstoename de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Gelet op het feit dat hier sprake is van stedelijk gebied en de marginale toename danwel het gegeven dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden, worden deze hogere gevelbelastingen aanvaardbaar geacht.

Bij de woningen langs de Zundertseweg wordt de geluidsbelasting bij de meeste woningen niet hoger dan 53 dB. Bij twee woningen die op korte afstand van de weg liggen is de geluidsbelasting hoger. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ondanks de

hogere voorgevelbelastingen alle woningen beschikken over een geluidsluwe gevel waaraan de achtertuinen zijn gelegen. Hogere gevelbelastingen op de voorgevel zijn niet ongebruikelijk in een stedelijk gebied en worden in dit geval ook aanvaardbaar geacht.

#### **4.6 Luchtkwaliteit.**

Voor het bestemmingsplan “de Streek, 2012” is voor het onderdeel luchtkwaliteit artikel 5.16 Wet milieubeheer van belang. Dit artikel houdt in grote lijnen in dat de gevolgen van een ruimtelijk plan aan de luchtkwaliteitsnormen dienen te worden getoetst.

Artikel 5.16 eerste lid onder c Wm geeft aan dat projecten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht niet getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden. Om het de overheden gemakkelijker te maken heeft de minister in de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen, NIBM) categorieën van gevallen aangewezen waarvoor vaststaat dat deze niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Zo worden woningbouwlocaties met niet meer dan 3000 woningen en ten minste twee ontsluitingswegen nog als NIBM aangemerkt. Duidelijk is dat onderhavig bestemmingsplan aanzienlijk kleiner van omvang is en voldoet aan het vereiste van twee ontsluitingswegen. Desondanks valt dit plan vanwege de combinatie van bestemmingen niet binnen deze NIBM-regeling.

Voor kleine plannen waarbij sprake is van een combinatie van bestemmingen en waarbij deze regeling niet bruikbaar is, heeft VROM de NIBM- tool ontwikkeld waarmee op een eenvoudige en snelle manier kan worden bepaald of er sprake is van een NIBM- bijdrage.

Bij hantering van deze tool geeft deze aan dat de bijdrage van het extra verkeer mogelijk in betekende mate kan zijn. Derhalve heeft nog nader onderzoek plaatsgevonden met het CAR rekenmodel (Luchtkwaliteitsonderzoek de Streek Woningbouw d.d. 25 november 2011; rapportnr. L.11.03). Uit dit onderzoek blijkt dat de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied de Streek niet zal leiden tot een overschrijding van de luchtkwaliteitsgrenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Er wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden Vanwege strengere eisen die door de Europese Unie en de rijksoverheid aan motorvoertuigen worden gesteld zal de luchtkwaliteit voor de parameters stikstofdioxide en zwevende deeltjes de komende jaren ook bij een eventuele verkeerstoename, zelfs verbeteren.

#### **4.7 Milieuzonering.**

Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient er een goede ruimtelijke scheiding te zijn tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen. Bij de beoordeling van dit aspect wordt aansluiting gezocht bij de uitgave Bedrijven en milieuzonering 2009 van de VNG. Deze brochure bevat een handreiking voor een goede ruimtelijke scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen. Er worden richtafstanden aangegeven voor de aan te houden afstanden tussen dergelijke bestemmingen. Het betreffen richtafstanden hetgeen betekent dat er geen sprake is van verplichte toepassing hiervan. Een te vergaande scheiding van functies kan leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een verlies aan ruimtelijke kwaliteit. Vanuit dit oogpunt verdient het de voorkeur om functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Er worden twee omgevingstypen gehanteerd, namelijk de rustige woonwijk/rustig buitengebied en het gemengd gebied:

1. rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen er vrijwel geen andere functies voor.
2. Gemengd gebied: een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevings-type gemengd gebied. Hier kan de verhoogd milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen.

Het onderhavige bestemmingsplan kent één milieubelastende activiteit nl. de aanwezigheid van sportvelden met verlichting waardoor er ook in de avonduren gespeeld kan worden. Het aspect geluid is hierbij bepalend. Daarnaast is een goede ontsluiting van belang. De natuurgrasvelden zijn bedoeld voor honk- en softbal en rugby. Er is geen sprake van (zeer) intensief gebruik. Er dient echter wel een goed woon- en leefklimaat voor de aangrenzende nieuwe woonomgeving gegarandeerd te worden.

Het gebied “de Streek” ligt direct langs de hoofdinfrastructuur nl. de rijksweg A58. Dit gebied kent al een verhoogde milieubelasting voor geluid. Het nieuwe woongebied kan derhalve aangemerkt worden als een “gemengd gebied”. Op grond van de hiervoor genoemde uitgave van de VNG geldt er een richtafstand van 30 meter tot de dichtstbijzijnde woningen. In deze situatie is er geen aanleiding om hiervan af te wijken. Derhalve zal bij de aanleg van de sportvelden een afstand van 30 meter tot de dichtstbijzijnde woning in acht genomen worden.

#### **4.8 Externe veiligheid.**

De doelstelling van externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Over het aspect “externe veiligheid” bestaat nog geen wetgeving waaraan getoetst dient te worden. Het risicobeleid is door het rijk vastgelegd in de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS). Deze is verder uitgewerkt in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. De A58 kan als een risicobron worden aangemerkt.

De landelijke regelgeving en richtlijnen geven ruimte aan gemeenten om eigen, op de lokale situatie afgestemd, extern veiligheidsbeleid te formuleren. Dit om de noodzakelijke afwegingen van belangen in een gebied mogelijk te maken. Om hier invulling aan te geven is door de gemeenteraad op 15 december 2008 een beleidsvisie externe veiligheid (Visie op risico's in Etten-Leur) vastgesteld. Per gebiedstype zijn uitgangspunten geformuleerd. Het plangebied ligt in het invloedsgebied (200 meter zone) van de A58 (gebiedstype). In het gemeentelijk beleid is voor dit gebiedstype – voor zover hier relevant – geformuleerd dat een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico niet acceptabel is tenzij een uitgebreide verantwoording groepsrisico wordt gemaakt. Een toename van het groepsrisico is in beginsel acceptabel. Verder worden in beginsel geen nieuwe kwetsbare objecten bestemd voor groepen minder zelfredzame personen (in beginsel meer dan 50 personen) toegestaan behalve wanneer er een zwaarwegend belang is.

In mei 2007 is er onderzoek gedaan naar Externe Veiligheid (onderzoek Externe Veiligheid, De Streek, projectnummer 170746, mei 2007, Oranjewoud). Dit onderzoek is toentertijd opgesteld in het kader van het bestemmingsplan de Streek, 2008. In dit bestemmingsplan werd nog uitgegaan van maximaal 750 woningen, sport en recrea-



tie. Dit onderzoek kan nu ook ten grondslag gelegd worden aan het bestemmingsplan “de Streek, 2012”.

Uit dit onderzoek blijkt dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de planontwikkeling van het totale plangebied “de Streek” (wonen; sport; recreatie). Ook het groepsrisico is destijds voor het totale plan berekend. Het groepsrisico blijft ruimschoots beneden de oriënterende waarde. Met betrekking tot de verantwoording van het groepsrisico kan er worden gesteld dat er sprake is van zelfredzame personen danwel geen sprake is van groepen minder zelfredzame personen. De mogelijkheden van zelfredzaamheid kunnen dus als goed worden bestempeld. De ontsluitingen van het gebied zijn via de Streek richting Zundertseweg of Grauwe Polder of rechtstreeks op de Zundertseweg/Hogeweg. Er is dus sprake van ontsluitingen die het vluchten vanaf de risicobron (A58) mogelijk maken. Ook de bereikbaarheid voor de hulpverlening is derhalve als goed aan te merken. De gebouwen voor de sportverenigingen en de volkstuindersvereniging worden zodanig ontworpen dat deze geschikt zijn om de afloop van een incident af te wachten.

Gelet op het onderzoek van mei 2007 kan er geconcludeerd worden dat aan de uitgangspunten van de beleidsvisie externe veiligheid wordt voldaan.

Over het plangebied liggen geen invloedsgebieden van BEVI-bedrijven of buisleidingen.

Advies brandweer Midden- en West-Brabant

Op 10 april 2012 heeft de brandweer Midden- en West-Brabant een advies uitgebracht. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelen van het plangebied de Streek slechts geringe gevolgen heeft voor het groepsrisico. Er zijn geen maatregelen nodig ter verbetering van de mogelijkheden voor de rampenbestrijding. Wel wordt geadviseerd om bij de realisering van het plangebied op bouwplanniveau en in het openbaar gebied bepaalde voorzieningen te treffen.

#### **4.9 Flora- en fauna.**

Het is een vereiste om inzicht te hebben in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op natuurwaarden. Hiertoe moet duidelijk zijn welke beschermde planten en dieren in de nabijheid van het plangebied voorkomen c.q. verwacht mogen worden. Bekeken dient te worden wat de gevolgen van de voorgenomen ruimtelijke ingreep is op deze (beschermde) natuurwaarden en welke maatregelen eventueel getroffen moeten worden.

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming) en de Flora- en Faunawet (soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Vogelrichtlijngebieden, de habitatrichtlijngebieden, de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten. Deze gebieden liggen op een dermate ruime afstand van het plangebied dat effecten op de natuur daar niet merkbaar zullen zijn.

De Flora- en faunawet (soortenbescherming) heeft betrekking op alle beschermde soorten planten en dieren. In 2006 is een natuurtoets (quick-scan) uitgevoerd (BRO. 209x00138.032681\_1 d.d. 17 juli 2006) In het veldseizoen van 2007 is een aanvullend veldonderzoek uitgevoerd door Bureau Ecologica (P2007/22 d.d. 1 november 2007).

Geconcludeerd kan worden dat het plangebied leefgebied is voor algemeen voorkomende soorten waarvoor een vrijstelling ex art. 75 van de Flora- en faunawet geldt. Er is een aanvullend veldonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen en vogelsoorten met een vaste nestplaats.

In het plangebied zijn uitsluitend foeragerende vleermuizen aangetroffen. Het gaat om de Gewone dwergvleermuis en de Rosse vleermuis. Het plangebied als geheel wordt van weinig betekenis voor vleermuizen geacht. Bovendien zullen de genoemde soorten ook in stedelijk gebied foerageren en wordt de bomenrij langs de Streek gehandhaafd. Omdat negatieve effecten op vleermuizen geheel zijn uit te sluiten, is geen ontheffing nodig voor deze soortgroep.

In het gebied is één vogelsoort met vaste nestplaats aangetroffen, namelijk Grote bonte specht. Deze komt voor in de omgeving van de begraafplaats. De opgaande groenstructuur in en rondom de begraafplaats wordt gespaard.

De holle bomen en gebouwen waar mogelijk holenbroeders en vleermuizen broeden zijn niet gesitueerd op de plaats en ook niet in de directe nabijheid waar de woningbouw en de sportvelden zijn geprojecteerd.

Geconcludeerd kan worden dat voor onderhavige ontwikkeling geen ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet vereist is. Dit betekent dus tevens dat deze wet geen belemmering is voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

#### **4.10 Besluit milieueffectrapportage.**

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

Het bestemmingsplan “de Streek, 2012” maakt het mogelijk om tussen de 360 en 380 woningen te bouwen. Daarnaast zijn de reeds in aanleg aanwezige sportvelden en het nieuw volkstuintencomplex en de bestaande woningen in het plangebied, opgenomen in dit bestemmingsplan (conserverend bestemd). Er is hier sprake van een activiteit die genoemd is op de D-lijst van het Besluit mer. Op deze lijst is nl. de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van een winkelcentrum of parkeerterrein genoemd. De omvang van de nieuwe stedelijke ontwikkeling (woningbouw) blijft ruimschoots onder de drempelwaarden van 2000 woningen.

Hoewel de drempelwaarden niet worden overschreden, dient er nagegaan te worden of de activiteiten desondanks geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Het gaat in deze situatie met name om de kenmerken en de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect (o.a. factoren als bedoeld in bijlage III van richtlijn 85/337/EG). In deze situatie ligt het aantal te realiseren woningen ruimschoots onder de drempelwaarde van 2000 woningen. In verhouding tot de drempelwaarde is er sprake van een kleine woonwijk. Er is geen sprake van een bijzonder gevoelig of kwetsbaar gebied. Ook uit de milieu-onderzoeken is hiervan niet gebleken. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake zal zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Derhalve is een mer-beoordeling niet noodzakelijk. Er zal dan ook geen milieueffectenrapportage worden opgesteld. Er kan volstaan worden met de reeds uitgevoerde milieuonderzoeken.

#### 4.11 Duurzaam bouwen.

In het plangebied de Streek is op grond van de huidige inzichten ervoor gekozen om geen gasinfrastructuur ten behoeve van de woningen aan te leggen. Voor verwarming, koeling en de warmwatervoorziening van de woningen zal geen gebruik gemaakt worden van fossiele brandstoffen. Er wordt gebruik gemaakt van bodemenergie die via een elektrisch aangedreven individuele warmtepomp per woning zal worden benut. Deze techniek draagt bij aan het terugdringen van de CO<sub>2</sub>emissie. In combinatie met zonnecellen kan nog een verdere reductie worden bereikt in de energievraag en kan bij wijze van spreken een neutrale energiebalans worden bereikt. Nieuwe inzichten over duurzaam bouwen die het noodzakelijk maken dat er gasinfrastructuur aanwezig is, kunnen ertoe leiden dat alsnog besloten wordt deze aan te leggen.

#### 4.12 Waterhuishouding.

Sinds enige jaren is voor het verkrijgen van goedkeuring voor een wijziging of actualisering van een bestemmingsplan een toevoeging van een zogenoemde 'waterparagraaf' een voorwaarde. In een waterparagraaf dient te worden ingegaan op de waterhuishoudkundige en rioleringstechnische aspecten van het desbetreffende plangebied. Deze waterparagraaf is gebaseerd op een geohydrologisch onderzoek dat is verricht ("Rapport Geohydrologisch onderzoek plangebied de Streek" van Lankelma d.d. 30-11-2011). De waterparagraaf is onderdeel van voorliggend bestemmingsplan. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies.



#### Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciale Waterplan Noord-Brabant 2011-2015, het Waterbeheersplan van waterschap Brabantse Delta (IWWB 2), de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Algemeen punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Hierdoor legt

water 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. Deze beleidsbrief is per 1 januari 2008 omgezet in de Wet gemeentelijke watertaken. Daarbij is ook een zorgplicht voor grondwater opgenomen.

### ***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 De Streek behoort, betekent dit dat de grondgebruiksvormen passen bij een matig diepe grondwaterstand, waarbij plaatselijk infiltratie mogelijk kan zijn. 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 verbindingszones) langs waterlopen.

De belangrijkste knelpunten zijn door water op straat na hevige regenbuien en onvoldoende afvoer van overtollig regenwater via sloten door hoge waterstanden in de Brandse Vaart, de Laakse Vaart en de Mark. Ook de wateroverlast in het landelijke gebied is een aandachtspunt in de Stedelijke Wateropgave Etten-Leur. Voor het oplossen van deze knelpunten is een actieprogramma opgesteld. Voor de komende jaren staan meerdere afkoppelingsprojecten gepland. De gemeente heeft de watervoevende waterlopen en watergangen in beheer en onderhoud overgedragen aan waterschap Brabantse Delta, inclusief de binnenstedelijke waterpartijen en vijvers.

#### ***Verbeterd Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) Etten-Leur 2009-2013***

Om wateroverlast te voorkomen is in het VGRP 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.

## **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.

### Checklist Watertoets

De checklist geeft op hoofdlijnen de meest relevante uitgangspunten voor de watertoets weer. Enkele belangrijke uitgangspunten zijn:

- bij een verhard oppervlak van 2.000 m<sup>2</sup> of groter is retentie geëist voor het lozen van hemelwater. Voorkomen van afwenteling bij een bui T=100 bij een landbouwkundige afvoer van maximaal 0,67 l/s/ha. Locatie en soort retentie opnemen in plan;
- verharde oppervlaktes niet aankoppelen op de riolering. Bij voorkeur wordt het afgekoppelde hemelwater geïnfiltreerd in de bodem. Als dit niet mogelijk is het hemelwater lozen op oppervlaktewater;
- de leggerwatergang moet qua beheer en onderhoud voldoen aan:
  - bebouwingsvrije strook van 5 meter (geen bebouwing hoger dan 1,20 meter en boomgroepen die het onderhoud belemmeren), waarvan een obstakelvrije onderhoudsstrook van 4 meter;
  - afrasteringen voor beweiding aangrenzende gronden minimaal 0,5 meter uit de insteek en maximaal 1,20 meter hoog;
- de watergangen moet qua waterkwaliteit voldoen aan:
  - goede doorspoelbaarheid, geen doodlopende watergangen;
  - bij voorkeur natuurvriendelijke oevers.

## **Kenmerken waterhuishoudkundige systeem**

Geomorfologie (bron: Ontwerpnota van uitgangspunten bestemmingsplan buitengebied)

Etten-Leur wordt gekarakteriseerd door een geomorfologische structuur die bestaat uit de overgang tussen het noordelijke lager gelegen, vlakke gebied met klei en veenafzettingen en het zuidelijke, hoger gelegen glooiende dekzandgebied. De structuur is ontstaan over een zware kleilaag die zo'n half miljoen jaar geleden gevormd werd en slechts op enkele meters diep zit. In deze kleilaag zijn grote noord-zuid lopende dalen uitgesleten, die ook nu nog de golvingen in het terrein bepalen. Op de zware kleilaag is door de wind een laag dekzand afgezet, waardoor de noord-zuid gerichte beekdalen werden afgedamd. Deze ruggen van dekzand zijn nog grotendeels herkenbaar als donken in het huidige landschap. Na de jongste ijstijd werd er in de laagten van het terrein veen gevormd, wat later deels is afgegraven voor de turfwinning. Naar het zuidwesten loopt het gebied steeds verder op, waarbij de golvingen in het landschap een hoogte bereiken van 9 tot 10 meter + NAP.

### Geologie van de bouwplaats en omgeving

De op basis van de geraadpleegde bronnen verwachte ondiepe geologie op de locatie is weergegeven in navolgende tabel. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het de geologische bodemopbouw betreft die door NITG-TNO is geïnterpoleerd op basis van onderzoek in de omgeving. De werkelijke laagopbouw en -samenstelling kunnen hiervan afwijken.

Diepte tot* [m tov NAP]	Formatienaam*	Kenmerk	Lithologie**
3	Boxtel	zeer uiteenlopende afzettingen uit het Midden/Laat-Pleistoceen en het Vroeg-Holoceen	zand met fijne korrelgrootte, met plaatselijk leem, klei, veen- of humusrijke lagen
- 7	Stramproy	eolisch, periglaciaal en fluvioglaciaal zand uit de ijstijden van het Vroeg- tot vroeg Midden Pleistoceen	fijn tot grof zand met uiteenlopende korrelgroottes, met plaatselijk lagen leem, klei, grind
-12	Waalre klei	Laagpakket van Tegelen, Woensdrecht of Hoogerheide	Tegelen: stijve, blauwgrijze klei met dunne zandlaagjes Woensdrecht: fijn zand, met daarboven een enkele meters dikke al dan niet humeuze kleilaag Hoogerheide: fijn, glimmerhoudend zand met een afdekkende kleilaag
-47	Waalre	fluviatiele zanden en kleien uit het Reuverien (Laat-Pliocene) tot het Menapien (Vroeg Pleistoceen) gevormd door de oervorm van de rivier de Rijn. De formatie vertand in het midden van het land met de formatie van Peize	zanden (bij vroegere stroomruggen), uiterst grof tot matig fijn en kleien (bij vroegere komgronden of meren). Plaatselijk komen veenlaagjes voor.
-63	Waalre klei	Laagpakket van Tegelen, Woensdrecht of Hoogerheide	Tegelen: stijve, blauwgrijze klei met dunne zandlaagjes Woensdrecht: fijn zand, met daarboven een enkele meters dikke al dan niet humeuze kleilaag Hoogerheide: fijn, glimmerhoudend zand met een afdekkende kleilaag
-80	Maassluis	ondiep-mariene zanden en kleien uit het Vroeg-Pleistoceen	kalk-/schelphoudend zand

\* Bron: Landelijk DGM model V1.3 - 2009, NITG-TNO, de werkelijke diepte en formatienaam kan afwijken

\*\* Beschreven is de dominante lithologie. Ondergeschikte en sporadisch voorkomende lithologie zijn niet beschreven.

### Laagopbouw van de grond en de variaties daarvan op de bouwplaats

Onder een circa 0,5 m dikke bovenlaag van humushoudend zand wordt tot een diepte van 1,5 à 3 m - mv matig zwak tot matig ziltig zand aangetoond. Hieronder zijn veelvuldig leem- en veenlagen aanwezig.

### Grondwater

Het grondwatersysteem van de gemeente Etten-Leur is onderverdeeld in infiltratiegebieden, intermediaire gebieden en kwelgebieden. De kern zelf met plangebied De Streek behoort tot het intermediaire gebied. In deze gebieden kan zowel infiltratie als kwel plaatsvinden. In de intermediaire gebieden wordt een groot deel van het water snel door waterlopen en ondiepe grondwaterstromingen afgevoerd, waardoor ze afhankelijk van het seizoen droog of nat zijn.

De grondwaterstand in de peilbuizen varieerde tijdens de grondwatermonitoring voor de peilbuis met de laagste grondwaterstanden van 2,00 tot 2,50 m-mv en in de peilbuis met de hoogste waterstanden van 0,50 tot 1,00 m-mv. De grondwaterfluctuatie bedraagt gemiddeld circa 1,5 m.

Onder invloed van seizoensafhankelijke factoren zal de grondwaterstand in de loop van de tijd fluctueren. Uit de grondwatermonitoringsgegevens kan worden afgeleid dat de hoogste grondwaterstanden optreden in de periode november - februari en de laagste in de periode mei-juli.

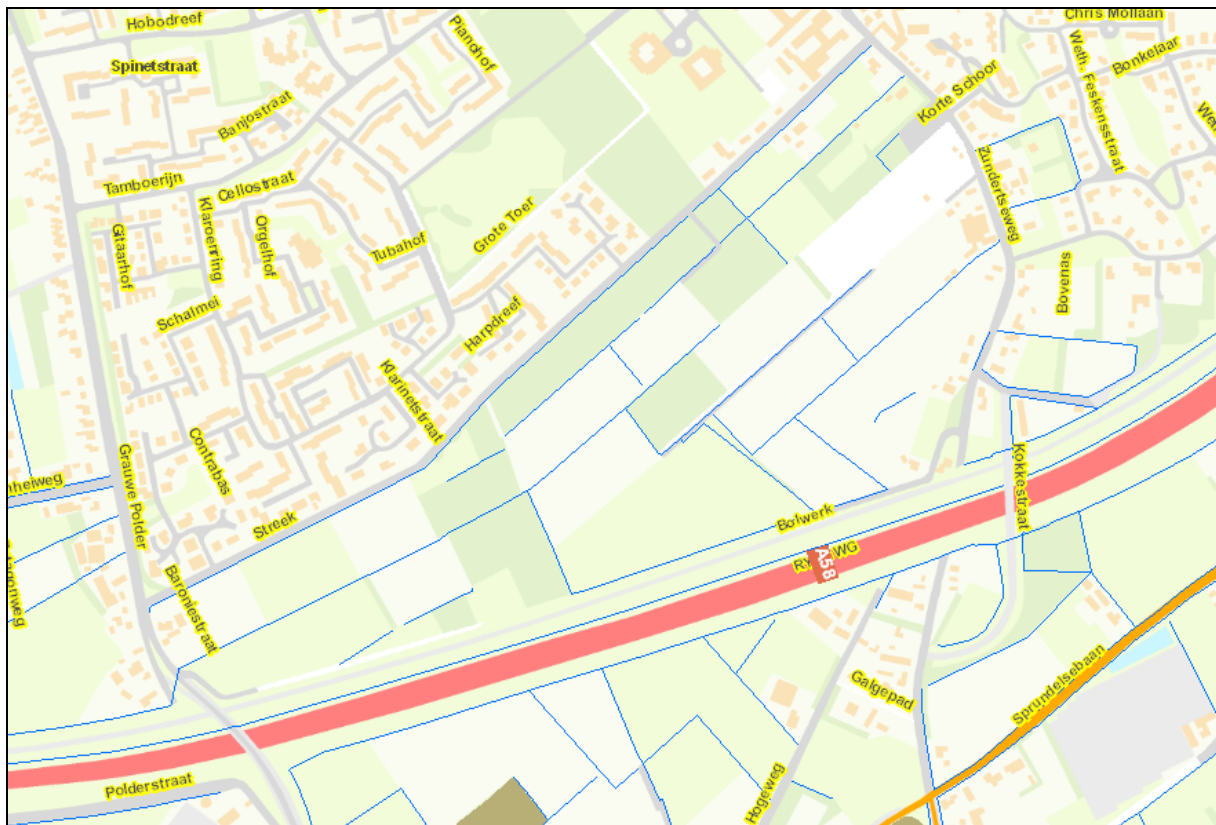
### Oppervlaktewater / waterkeringen

De locatie maakt deel uit van het hoofdwatersysteem Mark/Vliet onder beheer van waterschap Brabantse Delta. De hoofdafwatering van het oppervlaktewatersysteem verloopt via vaarten en beken die overwegend in een zuid-noordrichting lopen en uitmonden in de Mark. De belangrijkste waterlopen als de Leurse Haven, de Halsche

Vliet, de Kibbelvaart en Laakse Vaart, de Brandse Vaart en de Vossenbergse Vaart fungeren naast de waterafvoer als ecologische verbindingzone.

Op de locatie zijn diverse sloten en greppels aanwezig (totaal naar schatting circa 5 km), een deel hiervan is aangeduid als A- of B-watergang conform de Keurkaart Oppervlaktewaterlichamen.

Het waterpeil/bodemniveau van de sloten is tijdens de terreininmeting vastgesteld variërend van 6,6 m + NAP in het westen tot 8,3 m + NAP in het oosten. Het water in de watergangen is afkomstig van ontwatering van het terrein. Op de A-watergang die oost-west loopt, is een hemelwaterriool aangesloten van de Zundertseweg. Het BOB-niveau van de aanvoerleiding is ingemeten op 7,7 m + NAP. Zover na te gaan wateren de sloten af op de Kibbelvaart en/of Lokkervaart die op circa 2,5 km ten noordwesten van de locatie zijn gesitueerd.



Overzicht slotenpatroon op de onderzoekslocatie (bron: wateratlas Brabant) en in tekst een subjectieve samenvatting van de stoot-/waterpeilen (m + NAP) op basis van de terreininmeting. De leggerwatergangen zijn geaccentueerd in dikkere blauwe lijnen

### Waterdoorlatendheid

Op basis van het onderzoek van derden kan worden afgeleid dat de doorlatendheid van de bodem beperkt is met gemeten K-waarden modaal tussen 0,4 en 1,0 m/dag. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de betrouwbaarheid van de verzadigde doorlatendheidsmetingen hoger wordt geacht dan die van de onverzadigde zone. Bovendien worden K-waarden van 0,9 en 2,3 m/dag voor leem onwaarschijnlijk geacht. Volgens de uitgevoerde korrelverdelingsanalyses is de bodemlaag vanaf 3 m + à 7 m - NAP samengesteld uit ziltige klei en is deze zeer slecht doorlatend.

### Begraafplaats

In het plangebied ligt een begraafplaats. Het (grond)watersysteem van de begraafplaats is gescheiden van het watersysteem van het overige deel van het plangebied. Om de grondwaterstanden voldoende laag te houden wordt de begraafplaats gedrai-

neerd. Het drainage- en percolatiewater wordt afgevoerd via het gemengd rioolstelsel dat in dit deel van Etten-Leur aanwezig is.

### **Samenwerking met de waterbeheerders**

Met de volgende punten dient bij de verdere planuitwerking rekening gehouden te worden:

- water neutraal bouwen;
- afvoer van water uit de omgeving moet gegarandeerd blijven;
- mocht in de uitwerkingsplannen de huidige en toekomstige retentie langs De Streek en de Zundertseweg vervallen, dan moet deze elders in het plangebied gecompenseerd worden;
- om wateroverlast bij neerslaggebeurtenissen met een lagere frequentie dan eens per 10 jaar te voorkomen moet afvoer van hemelwater bij zulke neerslaggebeurtenissen gegarandeerd zijn.

Bij de verdere invulling van de inrichting van het gebied De Streek wordt samenwerking gezocht tussen het waterschap Brabantse Delta en de gemeente Etten-Leur om de wateropgave zo concreet mogelijk in te passen in de ruimtelijke plannen.

### **Randvoorwaarden voor verdere planuitwerking**

Uit het bestaande waterhuishoudkundige systeem en de checklist watertoets van waterschap Brabantse Delta komt een lijst van randvoorwaarden voor de verdere planuitwerking voort. In het programma van eisen dienen voor het plangebied De Streek de volgende randvoorwaarden opgenomen te worden:

- 100% afkoppeling van het regenwater;
- de toename van verharding leidt tot een groter waterbezwaar dat gecompenseerd dient te worden. Bij een 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, rekening gehouden wordt met een bui T=100 en een landbouwkundige afvoer van maximaal 0,67 l/s/ha. 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;
- om wateroverlast bij neerslaggebeurtenissen met een lagere frequentie dan eens per 10 jaar te voorkomen moet afvoer van hemelwater vanuit het bestaande woongebied en het te ontwikkelen gebied bij zulke neerslaggebeurtenissen gegarandeerd zijn. De retentiepannen dienen qua stuwpeilen onderling op elkaar afgestemd te worden, opstuwning vanuit een lager gelegen stuwpan dient niet plaats te vinden. De afvoercapaciteit vanuit het plangebied via een duiker onder de weg Grauwe Polder dient berekend te zijn op het totale wateraanbod vanuit het plangebied (zowel vanuit het nieuwe te ontwikkelen gebied als het omliggende woongebied);
- compensatie in eerste instantie via infiltratie en anders via open waterberging;
- de GHG is gemeten van 0,50 tot 1,00 m-mv. De GLG is gemeten van 2,00 tot 2,50 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 leemlagen;
- situering van open water dient zodanig te zijn dat stilstaand water voorkomen wordt. Doorspoelbaarheid dient in ieder geval gegarandeerd te worden;
- de aanwezige leggerwatergangen moeten gehandhaafd blijven in het gebied voor de afvoer uit de omgeving. In overleg met het waterschap is verlegging een optie;



- indien overige watergangen en retentie gedempt worden, dient dit in het plangebied gecompenseerd te worden;
- langs een leggerwatergang moet een bebouwingsvrije zone van 5 meter (geen bebouwing hoger dan 1,20 meter en boomgroepen die het onderhoud belemmeren) liggen waarvan 4 meter een obstakelvrije onderhoudsstrook is. Eventuele afrasteringen voor beweiding dienen minimaal 0,5 meter uit de insteek te staan en mogen maximaal 1,20 meter hoog zijn;
- bij voorkeur natuurvriendelijke oevers;
- geen milieuvervuilende materialen en stoffen gebruiken. Stimuleren van het gebruik van niet-uitloogbare bouwstoffen;
- oppervlaktewater bij voorkeur een minimale diepte van 1,20 meter geven i.v.m. de waterkwaliteit;
- bij uitbreiding van de begraafplaats dient het watersysteem van de begraafplaats gescheiden te blijven van het watersysteem in het overige deel van plangebied. Het drainage- en percolatiewater dient afgevoerd te worden naar de riolering;
- Bij de realisatie van de woningen dient rekening gehouden te worden met voldoende drooglegging, d.w.z. het creëren van voldoende ruimte tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het vloerpeil van de woning. De gemeente adviseert binnen het plangebied woningen zonder kruipruimte te realiseren. Voor de benodigde drooglegging van wegen wordt minimaal 0,70 m aangehouden en voor groenvoorzieningen is dat minimaal 0,50 m.
- Bij de verdere planuitwerking ten aanzien van de rioleringssystemen en de inrichting van de openbare ruimte dient ingespeeld te worden op de klimaatbestendige verwerking van regenwater.

#### **Benodigde retentie**

Waterschap Brabantse Delta hanteert voor het berekenen van de vereiste retentie als richtlijn 780 m<sup>3</sup>/ha ongerioleerd verhard oppervlak. Voor de eerste schetsfase kan een aanname van 50% verharding voor woongebieden aangehouden worden.

#### Bestemmingsplan.

Het plan omvat de ontwikkeling van de locatie tot nieuw woongebied. In het gebied worden maximaal 380 nieuwe woningen gebouwd met bijbehorende infrastructuur, groen en water. De in aanleg zijnde sportvelden maken eveneens onderdeel uit van het plan. Het reeds aanwezige volkstuintencomplex wordt verplaatst binnen het plangebied. Daarnaast blijven enkele bestaande functies gehandhaafd, zoals alle bestaande woningen aan de Zundertseweg, de woningen in de Baroniestraat en de weg de Streek.

Op basis van het verkavelingsplan en de door de gemeente regelmatig toegepaste kengetallen wordt het totaal verhard oppervlak bepaald op 108.000 m<sup>2</sup>. Rekening houdend met de hiervoor genoemde randvoorwaarden komt dit neer op de volgende wateropgave.

Wateropgave		Aantal m <sup>3</sup>
Totaal verhard oppervlak	10,8 ha x 780 m <sup>3</sup> /ha	8.425 m <sup>3</sup>
Violetstraat		50 m <sup>3</sup>
Compensatie watergangen		1.250 m <sup>3</sup>
Totaal wateropgave	(afgerond)	9.750 m <sup>3</sup>

Het rapport "Geohydrologisch onderzoek plangebied de Streek" van Lankelma d.d. 30-11-2011 beschrijft enkele oplossingsrichtingen omtrent het duurzaam omgaan met water in het plangebied. De conclusie(s) / aanbeveling(en) uit dit rapport zullen worden meegenomen in de nadere uitwerking van de waterhuishouding voor het plangebied. Hierbij dient tevens rekening te worden gehouden met de keuze van de soort retentievoorzieningen en maximale peilstijgingen en de benodigde drooglegging. Uitgangspunt is dat in het plangebied met name het oppervlaktewater zal worden gebruikt voor de benodigde waterberging te realiseren.

Het rapport laat tevens zien dat het huidige verkavelingsplan voldoende mogelijkheden biedt om aan deze wateropgave te kunnen voldoen.

Op 9 november 2011 heeft over het vorenstaande overleg plaats gevonden met het Waterschap "Brabantse Delta". Over de verdere uitwerking zal ook nog overleg met haar plaatsvinden.

## **5 Beschrijving van het plan.**

### **5.1 Planvorm.**

Er is gekozen voor een gedetailleerd bestemmingsplan waarbij de ROStandaarden 2008 zijn toegepast. Dit is een wettelijke verplichting die het mogelijk maakt om bestemmingsplannen digitaal beschikbaar te stellen en uit te wisselen met bv. andere overheden. De standaarden bepalen niets over de inhoud van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is de nodige flexibiliteit opgenomen om de kunnen inspelen op de toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt. Het juridisch gedeelte bestaat uit een plankaart (planverbeelding) en planregels. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch gedeelte.

### **5.2 Artikelsgewijze toelichting.**

#### **Algemeen.**

Alvorens per artikel een toelichting wordt gegeven, is het van belang om in te gaan op de zgn. aan-huis-gebonden beroepen en de planologische regels om huisvesting voor mantelzorg mogelijk te maken.

#### Aan-huis-gebonden beroepen.

Bij de woonbestemmingen behoudens bij de bestemming Wonen-zorgwoning is bepaald dat het gebruik van een deel van de woning inclusief de aan-of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen of een vrijstaande praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep onder voorwaarden niet strijdig is met de woonbestemming. Het betreft activiteiten die niet direct als wonen kunnen worden aangemerkt. Gezien de technologische en maatschappelijke ontwikkelingen zal dit gebruik in de toekomst alleen maar toenemen.

In bijlage 1 bij deze toelichting is uiteengezet welke beroepen/bedrijven passend zijn in een woonomgeving. Dit om eventuele onduidelijkheden te voorkomen.

#### Mantelzorg.

Bij de woonbestemmingen behoudens bij de bestemming Wonen-zorgwoning en wonen-patio zijn regels opgenomen om huisvesting voor mantelzorg mogelijk te maken. Dit kan rechtstreeks via inwoning of middels een afwijking van de planregels voor de plaatsing van een tijdelijke woonunit of voor het geschikt maken van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte.

## 1. Inleidende regels.

### Begrippen (artikel 1).

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

### Wijze van meten (artikel 2).

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

## 2. Bestemmingsregels.

### Bos (artikel 3).

Het bestaande bosperceel langs de weg de Streek krijgt de bestemming bos. De gronden zijn bestemd voor bos inclusief paden.

### Groen (artikel 4).

Toekomstig en bestaand structureel groen zijn bestemd als "Groen". Deze groenvoorzieningen kunnen gebruikt worden voor bv. spelen of wandelen. Een specifiek gedeelte zal ingericht worden als hondenuitlaatterrein. Daarnaast kan binnen deze bestemming nog water worden aangelegd.

### Maatschappelijk-Begraafplaats (artikel 5).

De bestaande begraafplaats met de geplande uitbreiding aan de noordzijde en de parkeergelegenheid heeft de bestemming "Maatschappelijk-Begraafplaats" gekregen. Het bestaande gebouw is opgenomen in een bouwvlak. Daarnaast zijn er bouwwerken toegestaan. Daarbij kan bv. gedacht worden aan de erfafscheiding en een urnenmuur.

### Recreatie (artikel 6).

Het nieuwe volkstuintencomplex heeft de bestemming "recreatie" gekregen. Er is een bouwvlak aangegeven waarbinnen het verenigingsgebouw geplaatst mag worden. Daarnaast is het mogelijk om kleine bouwwerken te realiseren. De eventuele uitbreiding van het volkstuintencomplex is eveneens in deze bestemming opgenomen. In afwachting hiervan kunnen de desbetreffende gronden ingericht worden als groenvoorziening.

### Sport (artikel 7).

Deze bestemming heeft betrekking op het nieuwe sportcomplex voor de honk- en softbalvereniging en de rugbyclub. De verenigingsgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Daarnaast zijn er bouwregels opgenomen voor de realisering van overige bouwwerken zoals bv. hekwerken, dug-outs, lichtmasten, ballenvangers etc.

### Tuin (artikel 8).

Deze bestemming geldt voor de voortuinen en de zijtuinen voor zover deze gelegen zijn voor de voorgevelrooilijn van de achterliggende woningen. Binnen deze bestemming mag bebouwing worden gerealiseerd in de vorm van een erker, tochtportaal of entreepartij. Bij de aanwezigheid van een oprit bij een woning (gelegen op een woonbestemming, veelal voor een aan-of uitbouw of bijgebouw) dan is deze meestal ook (gedeeltelijk) op de tuinbestemming gelegen. Deze opritten kunnen gebruikt worden voor parkeren.

#### Verkeer-Verblijf (artikel 9).

De openbare ruimte behoudens het structureel groen en water, heeft de bestemming “Verkeer-Verblijf” gekregen. Wegen, parkeren, nutsgebouwen en overig groen en water maken onderdeel uit van deze bestemming. De bebouwingsmogelijkheden zijn gericht op openbare voorzieningen zoals bv. nutsgebouwen.

#### Water (artikel 10).

In het plangebied wordt een singel/waterpartij/watergang opgenomen die mede bedoeld is als retentievoorziening. Om te kunnen voldoen aan de eisen die gesteld worden inzake de waterhuishouding moeten deze gehandhaafd blijven. Derhalve is hieraan de bestemming “Water” gegeven.

#### Wonen -1 (artikel 11).

Deze bestemming maakt het mogelijk om rijenwoningen, geschakelde woningen en twee-onder-een kapwoningen te bouwen. Op de plankaart is door middel van een bouwvlak de plaats van het hoofdgebouw geregeld. Binnen dit bouwvlak mogen ook aan- en uitbouwen en bijgebouwen gerealiseerd worden. Tevens bevat de plankaart aanduidingen over de maximale toegestane goot- en bouwhoogten. De achterliggende gronden mogen worden aangewend voor de realisering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen. De maximale oppervlakte bedraagt 50 m<sup>2</sup> mits 50% van deze gronden buiten het bouwvlak onbebouwd blijven. Dit geldt tevens ten aanzien van de realisering van een praktijkruimte en/of een tijdelijke unit voor mantelzorg (afwijkingsmogelijkheden).

#### Wonen-2 (artikel 12).

Deze bestemming maakt het mogelijk om twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen te bouwen. Op de plankaart is door middel van een bouwvlak de plaats van het hoofdgebouw geregeld. Binnen dit bouwvlak mogen ook aan- en uitbouwen en bijgebouwen gerealiseerd worden. Tevens bevat de plankaart aanduidingen over de maximale toegestane goot- en bouwhoogten. De achterliggende gronden mogen worden aangewend voor de realisering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen. De maximale oppervlakte bedraagt 50 m<sup>2</sup> mits 50% van deze gronden buiten het bouwvlak onbebouwd blijven. Dit geldt tevens ten aanzien van de realisering van een praktijkruimte en/of een tijdelijke unit voor mantelzorg (afwijkingsmogelijkheden).

#### Wonen-Geschakeld (artikel 13).

Deze bestemming heeft betrekking op de bestaande woningen in de Baroniestraat waarbij het hoofdgebouw middels een aan- en/of bijgebouw gekoppeld is aan het naastgelegen hoofdgebouw. Feitelijk is het een conserverende bestemming. Op de plankaart is door middel van een bouwvlak de plaats van het hoofdgebouw geregeld. Binnen dit bouwvlak mogen ook aan- en uitbouwen en bijgebouwen gerealiseerd worden. Tevens bevat de plankaart aanduidingen over de maximale toegestane goot- en bouwhoogten. De achterliggende gronden mogen worden aangewend voor de realisering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen. De maximale oppervlakte bedraagt 50 m<sup>2</sup> mits 50% van deze gronden buiten het bouwvlak onbebouwd blijven. Dit geldt tevens ten aanzien van de realisering van een praktijkruimte en/of een tijdelijke unit voor mantelzorg (afwijkingsmogelijkheden).

#### Wonen-Patio (artikel 14).

Deze bestemming maakt het mogelijk om zgn. patiowoningen te realiseren. Het betreft woningen met een volledig woonprogramma op de begane grond. Er is een beperkte tweede bouwlaag mogelijk. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen maken onder-

deel uit van het hoofdgebouw. Er dient altijd een patio aanwezig te blijven met een minimale oppervlakte van 16 m<sup>2</sup>.

Wonen -Vrijstaand 1 (artikel 15).

Deze bestemming heeft betrekking op de bestaande woningen aan de Zundertseweg. Per woning is een bouwvlak aangegeven waarbinnen het hoofdgebouw gerealiseerd mag worden eventueel met aan- en uitbouwen en een aangebouwd bijgebouw. Op de resterende gronden mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gerealiseerd tot een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> mits 50% van deze gronden buiten het bouwvlak onbebouwd blijven. Dit geldt tevens ten aanzien van de realisering van een praktijkruimte en/of een tijdelijke unit voor mantelzorg (afwijkingsmogelijkheden).

Wonen -Vrijstaand 2 (artikel 16).

De bestemming heeft betrekking op de nog in aanbouw zijnde woningen aan de Streek en de aangrenzende gronden. Op de plankaart is een bouwvlak aangegeven waarbinnen de hoofdbebouwing gerealiseerd kan worden. De afstand van de bebouwing binnen het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te zijn. Het betreft ook de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen gelegen binnen het bouwvlak. Er is dus voor deze rand aan het plangebied gekozen voor meer openheid in de bebouwing. Tevens bevat de plankaart aanduidingen over de maximale toegestane goot- en bouwhoogten. De achterliggende gronden mogen worden aangewend voor de realisering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen. De maximale oppervlakte bedraagt 50 m<sup>2</sup> mits 50% van deze gronden buiten het bouwvlak onbebouwd blijven. Dit geldt tevens ten aanzien van de realisering van een praktijkruimte en/of een tijdelijke unit voor mantelzorg (afwijkingsmogelijkheden).

Wonen -Vrijstaand 3 (artikel 17).

Het betreft hier de bestaande vrijstaande woningen aan de Baroniestraat en de Grauwe Polder. Feitelijk is het een conserverende bestemming. Op de plankaart is door middel van een bouwvlak de plaats van het hoofdgebouw geregeld. Binnen dit bouwvlak mogen ook aan- en uitbouwen en bijgebouwen gerealiseerd worden. Tevens bevat de plankaart aanduidingen over de maximale toegestane goot- en bouwhoogten. De achterliggende gronden mogen worden aangewend voor de realisering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen. De maximale oppervlakte bedraagt 50 m<sup>2</sup> mits 50% van deze gronden buiten het bouwvlak onbebouwd blijven. Dit geldt tevens ten aanzien van de realisering van een praktijkruimte en/of een tijdelijke unit voor mantelzorg (afwijkingsmogelijkheden).

Wonen -Vrijstaand 4 (artikel 18).

Deze bestemming heeft betrekking op de 10 ruimte-voor-ruimte kavels. Op de plankaart is een bouwvlak aangegeven waarbinnen de hoofdbebouwing gerealiseerd kan worden. De afstand van de bebouwing binnen het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te zijn. Het betreft ook de aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelegen binnen het bouwvlak. Om te massale bebouwing niet passend meer in de omgeving te voorkomen, is geregeld dat de maximale breedte van de woning 15 meter mag bedragen. Er is dus gekozen voor openheid in de bebouwing. Tevens bevat de plankaart aanduidingen over de maximale toegestane goot- en bouwhoogten. De achterliggende gronden mogen worden aangewend voor de realisering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen. De maximale oppervlakte bedraagt 50 m<sup>2</sup> mits 50% van de gronden buiten het bouwvlak onbebouwd blijven. Dit geldt tevens ten aanzien van de realisering van een praktijkruimte en/of een tijdelijke unit voor mantelzorg (afwijkingsmogelijkheden).

#### Wonen-Zorgwoning (artikel 19).

Deze bestemming maakt het mogelijk om bebouwing te realiseren voor een bijzondere doelgroep. Het betreft wonen met intensieve zorg (permanente begeleiding en/of zorg). Er is geen sprake van zelfstandige bewoning. De bebouwing dient binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak te worden gerealiseerd. Tevens bevat de plankaart aanduidingen over de maximale toegestane goot-en bouwhoogten. Door middel van een bebouwingspercentage kan de ontwikkelende partij binnen de overige wettelijke regels uiteraard, een eigen invulling geven aan deze bestemming.

### **3. Algemene regels.**

#### Anti-dubbeltelregel (artikel 20).

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

#### Algemene bouwregels (artikel 21).

In dit artikel zijn regels opgenomen voor ondergronds bouwen.

#### Algemene gebruiksregels (artikel 22).

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

#### Algemene afwijkingsregel (artikel 23).

In dit artikel is de mogelijkheid opgenomen voor het in geringe mate afwijken van de maatvoeringen en bestemmings- en/of bouwgrenzen.

#### Algemene wijzigingsregels (artikel 24).

In dit artikel zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van onder voorwaarden verschuiven en/of overschrijden van de bestemmingsgrenzen, bestemmingsvlakken, bouwpercelen of bouwvlakken.

Daarnaast zijn er twee gebieden aangewezen waarvan de bestemmingen gewijzigd kunnen worden voor de bouw van patiowoningen met de daarbij behorende infrastructuur. Hiermede kan ingespeeld worden op een mogelijke vraag naar patiowoningen.

### **4. Overgangs- en slotregels.**

#### Overgangsrecht (artikel 25).

Het is een wettelijke verplichting om dit artikel in het bestemmingsplan op te nemen. In lid 1 zijn de overgangsregels ten aanzien van het bouwen opgenomen. Bouwwerken die, op het moment dat het plan in werking is getreden, bestaan of (kunnen) worden gebouwd op grond van een verleende omgevingsvergunning en die afwijken van het bestemmingsplan mogen gedeeltelijk worden veranderd of vernieuwd mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Is het bouwwerk verloren gegaan naar aanleiding van een calamiteit dan mag het bouwwerk volledig

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

#### Slotregel (artikel 26).

Deze regel verwijst naar de naam van het bestemmingsplan.

## **6 Economische uitvoerbaarheid.**

Ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid is een afzonderlijke exploitatieopzet opgesteld. De exploitatie is gebaseerd op een analyse van de diverse functies. Aan de hand van de reeds gemaakte kosten en de ervaringscijfers voor het bouw- en woonrijp maken is een raming gemaakt van de investeringen. Vooral nog is een stelpost opgenomen voor planschadeclaims.

De (herziene) exploitatieopzet 2012 sluit met een positief eindresultaat, waarmee de financieel economische haalbaarheid is aangetoond.

## **7 Maatschappelijke toetsing en overleg.**

### **7.1 Voor-overleg.**

In het kader van het wettelijk voorgeschreven voor-overleg ex. artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening zijn de volgende instanties op 29 februari 2012 digitaal geïnformeerd over het voor-ontwerp bestemmingsplan "de Streek, 2012".

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

De Brandweer Midden- en West-Brabant was reeds op 22 februari 2012 geïnformeerd.

De desbetreffende instanties zijn tot en met 18 april 2012 in de gelegenheid gesteld een reactie in te dienen. De reacties zijn als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. Hieronder worden de reacties en de beantwoording weergegeven.

#### Provincie Noord-Brabant.

Bij brief van 19 maart 2012, ontvangen 20 maart 2012, heeft de provincie Noord-Brabant een reactie ingediend.

#### *Inhoud reactie.*

Gevraagd wordt om bewijsstukken dat er voldaan wordt aan de beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte 2006 bij het (ontwerp)plan mee te sturen.

#### *Beantwoording reactie.*

De gemeente Etten-Leur heeft op 18 november 2010 aan de provincie Noord-Brabant 10 ruimte-voor-ruimte kavels aangeboden in het plangebied de Streek. Op 14 december 2010 heeft de provincie medegedeeld dat zij interesse heeft in deze kavels, ermee instemt dat de gemeente deze meeneemt in het bestemmingsplan de Streek en verder het overleg gestart kan worden over de prijs waartegen en het moment waarop deze kavels kunnen worden afgenomen. Deze onderhandelingen zijn nog

gaande. Gelet op het reeds gevolgde traject kan geconcludeerd worden dat er vol-  
daan wordt cq. zal worden aan de gestelde beleidsregel uit 2006.

Brandweer Midden- en West-Brabant.

Bij brief van 10 april 2012, ontvangen 10 april 2012, heeft de brandweer Midden- en  
West-Brabant een reactie ingediend.

*Inhoud reactie.*

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling van het plangebied de Streek slechts ge-  
ringe gevolgen heeft voor het groepsrisico. Geadviseerd wordt bepaalde maatregelen  
te nemen.

*Beantwoording reactie.*

De voorgestelde maatregelen zijn geen aspecten die geregeld worden in een be-  
stemmingsplan. Het zijn aspecten die geregeld worden bij de ontwikkeling van bouw-  
plannen, een arbo-plan en de civiel-technische uitwerking van het plangebied.  
Uiteraard zullen deze aspecten meegenomen worden bij de desbetreffende onder-  
werpen.

Waterschap Brabantse Delta.

Bij brief van 17 april 2012, ontvangen 18 april 2012, heeft het waterschap “Brabantse  
Delta” een reactie (wateradvies) ingediend.

*Inhoud reactie.*

Er wordt een positief wateradvies gegeven. Daarbij wordt het volgende opgemerkt.

- Er wordt aangegeven dat bij de aanvraag om de watervergunning een nadere de-  
taillering toegevoegd moet worden van de geschatte hoeveelheid water van de te  
dempen watergangen.
- Verzocht wordt de specifieke benoeming van “grondwaterputten/beregenings-  
bronnen” bij de bestemming “sport” uit de planregels te verwijderen. Het apart be-  
stemmen is ruimtelijk niet relevant. Daarnaast impliceert een dergelijke bestem-  
ming niet dat het Waterschap toestemming heeft verleend voor grondwateront-  
trekking.
- Er wordt gewezen op het feit dat voor bepaalde werkzaamheden en activiteiten  
wellicht op basis van de Keur een melding of vergunning nodig is.

*Beantwoording reactie.*

De aanvraag om de watervergunning zal uiteraard voldoen aan de indieningsvereis-  
ten. Daarnaast is het bekend dat er voor bepaalde werkzaamheden inzake de water-  
huishouding de Keur van toepassing is.

Ten aanzien van de specifieke benoeming van “grondwaterputten/beregenings-  
bronnen” kan het volgende worden gemeld.

Gelet op de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening komt de gemeenteraad in  
beginsel een grote mate van beleidsvrijheid toe bij het bepalen van de inhoud van  
een bestemmingsplan. Deze vrijheid strekt uiteraard niet zo ver dat de raad planre-  
gels kan vaststellen die in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening of anderszins  
met het recht.

Bij een waterhuishoudkundige voorziening wordt primair gedacht aan een voorziening  
die nodig is om een goede wijze de waterhuishouding in het gebied te kunnen regule-  
ren. Een grondwaterput/beregeningsbron is bedoeld voor de beregening van de  
sportvelden. Om onnodige discussies te voorkomen of dergelijke voorzieningen onder



waterhuishoudkundige voorzieningen kunnen worden begrepen is in de planregels expliciet “waaronder grondwaterputten/beregeningsbronnen” opgenomen. De bevoegdheden die het waterschap heeft ten aanzien van grondwateronttrekkingen blijven uiteraard ongewijzigd. Een bestemmingsplan kan hieraan geen afbreuk doen. Indien een dergelijke voorziening echter minder dan 10 m<sup>3</sup> per uur aan grondwater onttrekt en niet dieper is dan 30 meter onder maaiveld, is er geen vergunning nodig. Uit het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de toevoeging “waaronder grondwaterputten/beregeningsbronnen” bij waterhuishoudkundige voorzieningen niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening of het recht. Derhalve is het verder aan de beleidsvrijheid van de gemeenteraad om hiertoe over te gaan. Om onduidelijkheden te voorkomen zal deze toevoeging dan ook gehandhaafd blijven.

## **7.2 Inspraak.**

Het voor-ontwerp bestemmingsplan “de Streek, 2012” heeft gedurende de periode 8 maart 2012 tot en met 18 april 2012 voor inspraak ter inzage gelegen in het stadskantoor. Daarnaast was het voor-ontwerp bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke internetsite en de landelijke internetsite [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De bekendmaking hierover heeft plaatsgevonden op 7 maart 2012 in het weekblad “de Etten-Leurse Bode”, de gemeentelijke internetsite en het gemeentelijk publicatiebord. Belanghebbenden zijn persoonlijk in kennis gesteld van de inspraakprocedure. Gedurende de periode van ter inzagelegging kon een ieder mondeling of schriftelijk een reactie indienen bij burgemeester en wethouders. Er zijn 7 reacties ingediend. Voor de inhoud van de reacties en de beantwoording hiervan wordt kortheidshalve verwezen naar het eindverslag inspraak dat als bijlage 3 bij deze toelichting is gevoegd.

## **8 Overzicht van wijzigingen.**

### **8.1 Wijzigingen ten opzichte van het voor-ontwerp bestemmingsplan.**

In het voor-ontwerp bestemmingsplan “de Streek, 2012” zijn inhoudelijk de volgende wijzigingen aangebracht.

- Een gedeelte van de groenbestemming gelegen ten westen van het structureel bos heeft de bestemming “Verkeer –Verblijf” (keermogelijkheid) gekregen.
- Het pad gelegen ten zuiden van de begraafplaats heeft de bestemming “Verkeer-Verblijf” gekregen.
- Voor het structureel bos aan de Streek is de groenbestemming gewijzigd in een bosbestemming.
- Er is een algemene wijzigingsbevoegheid (artikel 24) opgenomen die het o.a. mogelijk maakt om meer patiowoningen te realiseren.

### **8.2 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp- bestemmingsplan.**

In het ontwerp-bestemmingsplan “de Streek, 2012” zijn de volgende wijzigingen aangebracht.

- De plankaart is ter hoogte van de Baroniestraat 2 t/m 14 aangepast aan de bestaande situatie (aanpassing perceelsgrens achterzijde).
- Voor de reeds vergunde antennemast aan de Zundertseweg is een aanduiding op de plankaart opgenomen (vernietigd bij uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State d.d. 21 augustus 2013).
- In de planregels is bij de bestemming “Maatschappelijk-Begraafplaats” (artikel 5) een regeling opgenomen voor de bouw van een antennemast met een maximale bouwhoogte van 40 meter(vernietigd bij uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State d.d. 21 augustus 2013).
- In de planregels is in artikel 1 het begrip “gevelvlak” opgenomen.
- In de planregels is in artikel 6 “natuureducatie” toegevoegd.



**Bijlage 1:  
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
- hondenzorger (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 2:  
Reacties voor-overleg.**



Provincie Noord-Brabant

Gemeente Etten-Leur		
20 MAART 2012		
113017		
60		
Vertrouwelijk	JA	NEE

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



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

VERZONDEN 19 MAART 2012

**Onderwerp**

Voorontwerp-bestemmingsplan 'De Streek, 2012'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'De Streek 2012'.

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciale ruimtelijke beleid relevant zijn. Het plan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, behoudens het feit dat voor de 10 geplande Ruimte-voor-Ruimte woningen dient te worden voldaan aan de beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte 2006. Wij verzoeken u de bewijsstukken bij het (ontwerp)plan mee te sturen.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,  
namens deze,

  
P.M.A. van Beek,  
bureauhoofd Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling

**Datum**

19 maart 2012

**Ons kenmerk**

C2067558/2909909

**Uw kenmerk**

-

**Contactpersoon**

B.C. Coolen

**Directie**

Ruimtelijke Ontwikkeling  
en Handhaving

**Telefoon**

(073) 681 23 28

**Fax**

(073) 680 76 45

**Bijlage(n)**

-

**E-mail**

bcoolen@brabant.nl

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





# BRANDWEER

Gemeente ETTEN LEUR		Conc. Brandweertaken	
Datum:	10 APR. 2012	Reg. nummer:	113624
			GO
			JA
			NEE

Gemeente ETTEN LEUR  
College van Burgemeester en Wethouders  
Postbus 10.100  
4870 GA ETTEN LEUR

Conc. Brandweertaken  
Afdeling Risicobeheersing  
Tramsingel 71  
Breda  
Postbus 3208  
5003 DE Tilburg  
Telefoon (076) 5296600  
Fax (076) 5202409

VERZONDEN - 5 APR. 2012

Datum 10 april 2012  
Onze referentie U12.001472/HKI/JvdS  
Uw referentie Mw. P.B.M. Mourik  
Uw brief van 22 februari 2012

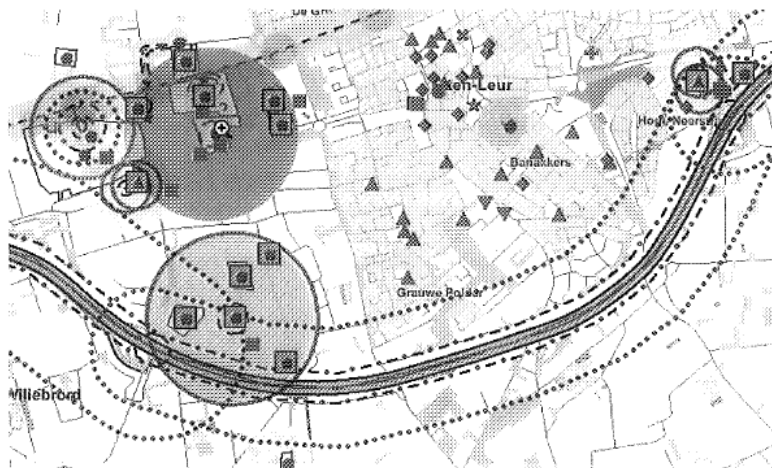
Behandeld door Ing. H. Killaars  
Telefoon (076) 5296778  
E-mail Harry.killaars@brandweermwb.nl  
Onderwerp Voor ontwerp bestemmingsplan de Streek 2012

Geacht college,

Naar aanleiding van uw adviesaanvraag betreffende het Voorontwerp-bestemmingsplan de Streek 2012, treft u hierbij aan het advies van Brandweer Midden en West Brabant, inzake artikel 4.3 van de circulaire RNVGS.

### Inleiding

Het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgedebied van een risicovolle activiteit (Bevi) maar wel ligt wel geheel of gedeeltelijk binnen de 200 m<sup>1</sup> van Infrastructuur (RNVGS). Derhalve is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.





## BRANDWEER

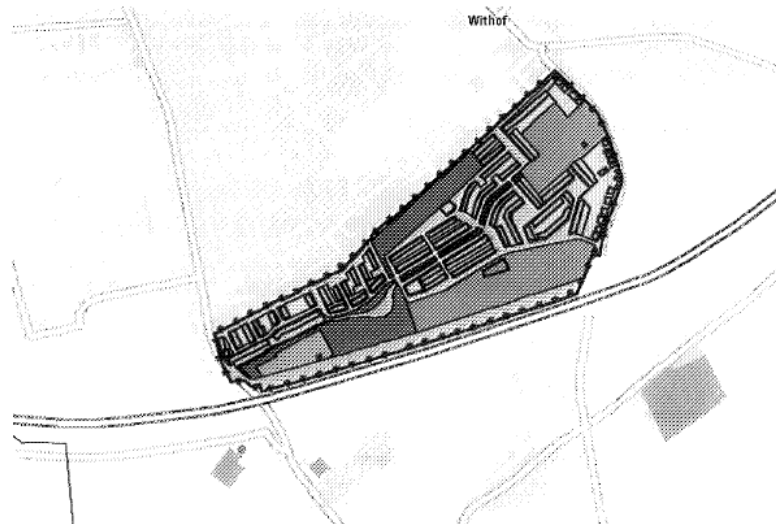
### Risicoprofiel en scenario

Gezien de afstand tot de autoweg, dient er in het plangebied rekening te worden gehouden met het scenario van een toxische wolk.

### Groepsrisico

Het ontwikkelen van dit plangebied heeft geringe gevolgen voor het reeds bestaande groepsrisico. Dit kan worden geconcludeerd uit de enerzijds de relatief grote afstanden tot de infrastructuur en anderzijds het kleine aantal aanwezige (extra) personen ten gevolge van het plan direct langs de infrastructuur.

De toename is het gevolg van de transportstromen op de A58 met de aanwezigheid van toxische stoffen met een invloedsgebied van 250 m<sup>1</sup> tot 300 m<sup>1</sup>.



### Maatregelen

In geval van het zich voordoen van een toxisch scenario, dienen aanwezigen in het plangebied veilig binnen het incident af kunnen wachten of tegenwinds het gebied te verlaten.

Geadviseerd wordt in de planregels te beschrijven dat voor de sportterreinen als scenario in de risico inventarisatie-analyse ten behoeve van een Arbo plan worden opgenomen. De BHV organisatie en de beheerders van de sportclubs dienen hierop te worden geïnstrueerd.

Voor de woningen die verderop zijn gelegen is het raadzaam ramen en deuren te sluiten en de mechanische ventilatie af te zetten.

Geadviseerd wordt in de planregels op te nemen dat de woningen indien deze zijn voorzien van een mechanische ventilatie deze door middel van een rode knop in de meterkast te kunnen uitschakelen.

### Hulpverlening

In het plangebied dient voldoende primair bluswater aanwezig te zijn conform de Handreiking bluswater en bereikbaarheid, NVBR 2003. Geadviseerd wordt secundair bluswater (geboorde putten) in het plangebied aan te leggen.

Midden- en West-Brabant

# BRANDWEER

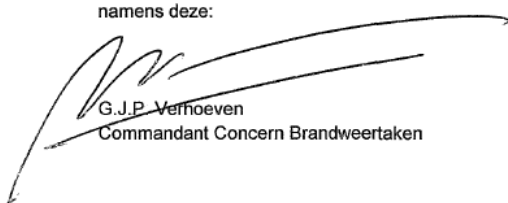


Het plangebied is goed bereikbaar en valt binnen het dekkinggebied van de WAS-installatie.

Er zijn kortom geen maatregelen noodzakelijk ter verbetering van de mogelijkheden voor de rampenbestrijding.

Hoogachtend,

Het dagelijks bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West- Brabant,  
namens deze:

  
G.J.P. Verhoeven  
Commandant Concern Brandweertaken

In afschrift aan:

Commandant brandweer ERZ, de heer Cornè Hagnaars, Wipakker 8, 4872 EH Etten-Leur

Waterschap  
**Brabantse Delta**

Gemeente Etten-Leur

18 APR. 2012

113933

60

Vertrouwelijk JA NEE



Water kleurt het leven



Gemeente Etten-Leur  
Afdeling Gebiedsontwikkeling  
Mevrouw N. Mourik  
Postbus 10100  
4870 GA ETTEN-LEUR

Uw e-mail van : 29 februari 2012  
Uw kenmerk : -  
Ons kenmerk : \*12UT004862\*  
Barcode :   
Behandeld door : mevrouw K. van der Knaap  
Doorkiesnummer : 076 564 10 75  
Datum : 17 april 2012  
Verzenddatum :

17 APR. 2012

Onderwerp: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan "de Streek 2012" te Etten-Leur

Geachte mevrouw Mourik,

Op 29 februari 2012 heeft u ons in kennis gesteld van de ter inzage legging van het voorontwerp "de Streek" bestemmingsplan te Etten-Leur met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan hebben wij de volgende op- en aanmerkingen.

#### Toelichting

In verband met de ontwikkeling van "de Streek" bestaat de wens van de gemeente om de aanwezige watergangen te dempen. Het waterschap verwacht dat demping mogelijk is, met hierbij de voorwaarde dat de te dempen hoeveelheid elders binnen het plangebied wordt gecompenseerd. In het onderbouwde rapport van Lankelma is een inschatting gemaakt van de inhoud van de te dempen watergangen, met een totale geschatte hoeveelheid van 1.250 m<sup>3</sup>. Voornoemde hoeveelheid is ook opgenomen in de toelichting. Het waterschap heeft nog niet ingestemd met de geschatte hoeveelheid. Wij verzoeken u ten tijde van de vergunningaanvraag de nadere detaillering van de geschatte hoeveelheid toe te voegen aan de aanvraag Watervergunning.

#### Planregels

In de regels heeft u binnen de bestemming 'sport' onder andere de functie 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder 'grondwaterputten/beregeningsbronnen' opgenomen. Wij willen u erop wijzen dat het apart bestemmen van de functie 'grondwaterputten/beregeningsbronnen' niet gebruikelijk is. Tevens is het apart bestemmen van deze functie in ruimtelijk kader niet relevant.

Tot slot willen wij u erop wijzen dat het waterschap bevoegd gezag is voor het toestaan van grondwateronttrekkingen. Het wel of niet opnemen van de functie 'grondwaterputten/beregeningsbronnen' in het bestemmingsplan regels doet hieraan geen afbreuk, noch kunnen hier rechten aan worden ontleend.

Op basis van voornoemde verzoeken wij u dan ook de functie 'grondwaterputten/beregeningsbronnen' in de bestemming 'sport' te verwijderen.

#### Verbeeding

Geen opmerkingen.

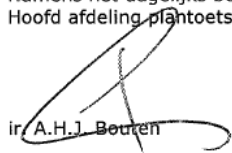
**Overige opmerkingen**

Wij wijzen u erop dat voor werkzaamheden op en of in de nabijheid van oppervlaktewaterlichamen waaronder het dempen en graven van oppervlaktewateren en voor het onttrekken en of retourneren van grondwater op basis van de Keur een melding of vergunning benodigd kan zijn. Hierover kunt u contact opnemen met onze afdeling plantoetsing & vergunningen, telefoonnummer 076 564 13 45.

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

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met mevrouw K. van der Knaap van het waterschap, bereikbaar op telefoonnummer 076 564 10 75.

Hoogachtend,  
Namens het dagelijks bestuur  
Hoofd afdeling plantoetsing & vergunningen

  
ir. A.H.J. Bouter



**Bijlage 3:  
Eindverslag inspraak.**



## **Eindverslag inspraak zoals bedoeld in artikel 5 van de Algemene inspraakverordening gemeente Etten-Leur met betrekking tot het voor-ontwerp bestemmingsplan “de Streek 2012”.**

---

### **Inleiding.**

Het voor-ontwerp bestemmingsplan “de Streek, 2012” heeft voor inspraak gedurende de periode 8 maart 2012 tot en met 18 april 2012 voor iedereen ter inzage gelegen in het informatiecentrum van het stadskantoor. Daarnaast was het voor-ontwerp bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke internetsite [www.etten-leur.nl](http://www.etten-leur.nl) en op de landelijke site [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Gedurende deze periode was er de mogelijkheid om mondeling of schriftelijk een zienswijze over het voor-ontwerp bestemmingsplan in te dienen bij burgemeester en wethouders van Etten-Leur. De bekendmaking hierover heeft plaatsgevonden in het weekblad “de Etten-Leurse Bode” d.d. 7 maart 2012, de gemeentelijke internetsite en het gemeentelijk publicatiebord. Belanghebbenden zijn persoonlijk in kennis gesteld.

### **Inspraakreacties.**

Er zijn 7 zienswijzen ingediend. De onderwerpen “verkeer” en “inrichting openbaar gebied (wegprofielen/verkeersmaatregelen e.d.)” komen diverse malen terug in de zienswijzen. Alvorens concreet wordt ingegaan op de zienswijzen, zal hieronder eerst in algemene zin ingegaan worden op deze onderwerpen. Vervolgens zullen de ingediende zienswijzen samengevat worden weergegeven en beantwoord.

### **Verkeer.**

Diverse malen wordt in de zienswijzen gemeld dat de verkeerstoename vanwege de realisering van de nieuwe woonwijk “de Streek” erg hoog is en de wegen de Streek en Zundertseweg niet geschikt zijn voor de verkeersafwikkeling. Hierover kan het volgende worden opgemerkt.

De verkeersintensiteiten op de wegen de Streek en de Zundertseweg zijn momenteel erg laag. Het is dan ook begrijpelijk dat de toename vanwege de realisering van de nieuwe woonwijk als erg hoog wordt ervaren. Hieruit kan echter niet zondermeer geconcludeerd worden dat deze wegen niet geschikt zijn voor de voorgestane verkeersafwikkeling. Ter objectivering van de begrippen verkeersveiligheid en acceptabele verkeersintensiteiten zijn door CROW (het nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) landelijke richtlijnen ontwikkeld.

Op grond van deze richtlijnen heeft een 30 km-weg een breedte van ongeveer 5,5 meter en verhoogde kruisingsvlakken (duurzaam veilige inrichting). Fietsers en auto's maken gebruik van dezelfde rijbaan. Een intensiteit van 5000 à 6000 motorvoertuigen per etmaal is voor een 30-km weg acceptabel. Bij een dergelijke intensiteit is er nog sprake van een goede doorstroming en een verkeersveilige situatie. Ten aanzien van de wegen de Streek en Zundertseweg betekent dit het volgende.

### ***Verkeersintensiteiten.***

Bij de opstelling van de verkavelingsopzet en de bijbehorende infrastructuur is uitgegaan van een gespreide verdeling van het verkeer van en naar de nieuwe woonwijk. De in de toelichting van het voor-ontwerp bestemmingsplan “de Streek, 2012” opgenomen gelijke verdeling van het verkeer is een modelmatige benadering. De genoemde normen zijn ontleend aan de landelijke richtlijnen van het CROW. Deze benadering leidt voor de toekomstige situatie tot de volgende verkeersintensiteiten.

- De Streek ter hoogte van de Zundertseweg: 1218 motorvoertuigen per etmaal.
- De Zundertseweg tussen de Streek en Korte Schoor: 1418 motorvoertuigen per etmaal.
- De Streek ter hoogte van de Grauwe Polder: 1168 motorvoertuigen per etmaal.

De resultaten van de verkeerstellingen van de huidige situatie zijn in deze getallen opgenomen.

De wijze waarop het verkeer zich uiteindelijk verdeelt, is mede afhankelijk van de eindbestemming van de gebruiker en hetgeen als de makkelijkste weg wordt ervaren. Gelet echter op berekende intensiteiten zal er altijd onder de landelijke norm van 5000 à 6000 motorvoertuigen per etmaal gebleven worden. Derhalve is de modelmatige benadering waarin is uitgegaan van een gelijke verdeling van het verkeer voldoende in dit stadium van het planproces.

#### *De weg de Streek.*

De weg de Streek is gelegen aan de zuidzijde van de wijk Grauwe Polder. De weg fungeert momenteel slechts voor een zéér beperkt gedeelte van deze wijk als ontsluiting. De weg is afgesloten voor doorgaand gemotoriseerd verkeer (zgn. fysieke knip). De verkeersintensiteit is momenteel dus erg laag. Met de realisering van de nieuwe woonwijk “de Streek” zal hierin een wijziging komen. Dit kan uiteraard niet zonder dat de weg wordt aangepast. De huidige inrichting van de weg de Streek mag dus niet als referentiekader voor de toekomstige situatie worden genomen. De weg de Streek zal net als andere wegen in de gemeente, duurzaam veilig worden ingericht (30-km gebied). Dit betekent concreet dat de weg een breedte krijgt van 5,5 meter en verhoogde kruisingsvlakken gecombineerd met een trottoir. Fietsers en gemotoriseerd verkeer maken gebruik van dezelfde rijbaan. Uitzondering hierop is het gedeelte van de weg de Streek dat niet toegankelijk is voor gemotoriseerd verkeer. Dit gedeelte van de weg zal worden ingericht als fiets/voetpad. De fysieke knip blijft dus gehandhaafd. De verkeersintensiteiten blijven na realisering van de woonwijk de Streek ruim onder de hiervoor genoemde 5000 à 6000 motorvoertuigen per etmaal.

#### *Zundertseweg.*

De Zundertseweg is een 30-km weg en reeds als zodanig ingericht. Fietsers en gemotoriseerd verkeer maken gebruik van dezelfde rijbaan. De verkeersintensiteit is momenteel erg laag. Dit is een gevolg van het feit dat na de rijkswegomleiding de Zundertseweg voor gemotoriseerd verkeer een doodlopende weg is geworden. Er is (nagenoeg) uitsluitend sprake van bestemmingsverkeer. Ook voor deze weg geldt dat na realisering van de nieuwe woonwijk de verkeersintensiteiten ruim onder de hiervoor genoemde 5000 à 6000 motorvoertuigen per etmaal blijven.

Samengevat kan geconcludeerd worden dat bij de wegen de Streek en Zundertseweg na realisering van de nieuwe woonwijk, sprake zal blijven van een goede doorstroming en een verkeersveilige situatie.

#### Inrichting openbaar gebied.

In een bestemmingsplan worden de locaties aangewezen voor woningbouw en het openbaar gebied. Daarbij is het van belang dat de daarvoor gereserveerde gronden voldoende maat hebben om ook daadwerkelijk deze functies te kunnen realiseren. Voor het openbaar gebied betekent dit concreet dat de bestemming “Verkeer-Verblijf” een zodanige oppervlakte moet hebben dat hierbinnen wegen, trottoirs en parkeergelegenheid aangelegd kunnen worden.

Nadat een bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het bestemmingsplan uitgewerkt in bouwplannen voor woningbouw en concrete inrichtingsplannen voor het openbaar gebied. In deze inrichtingsplannen worden bv. het wegprofiel, de verhoogde kruisingsvlakken, een parkeerverbod etc. aangegeven. Op de inrichtingsplannen wordt nog afzonderlijk inspraak verleend. In het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt deze gedetailleerde uitwerking niet geregeld en zijn de inrichtingsplannen van het openbaar gebied derhalve geen onderwerp van inspraak.

1. de heer J.D. Kint, Klaroenring 107, Etten-Leur.

Bij brief van 2 februari 2012, ontvangen 5 maart 2012, heeft de heer J.D. Kint een zienswijze ingediend. De zienswijze is ingediend vóór de start van de inspraakprocedure. Desondanks wordt deze in behandeling genomen.

*Inhoud zienswijze.*

Door geen gasinfrastructuur aan te leggen in het plangebied de Streek worden nieuwe energieconcepten geblokkeerd. Daarbij wordt met name gedacht aan goedkopere installaties die eveneens een bijdrage leveren aan duurzaam bouwen. Er worden drie voorbeelden genoemd.

*Beantwoording zienswijze.*

Het beleid van de gemeente Etten-Leur is erop gericht om duurzaam bouwen te stimuleren. Met het oog hierop is in 2011 door Evert Vriens Energieadvies een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden voor een duurzame energievoorziening in de Streek (rapport 2010-214 d.d. 11 mei 2011). In dat onderzoek is een aantal kansrijke varianten vergeleken op basis van de aspecten energie, milieu, investeringen, woonlasten en toekomstgerichtheid. De energiestudie beschrijft de consequenties van verschillende varianten voor de locatie, de woningen, de projectontwikkeling en de eigenaren en/of huurders. Uit de studie blijkt dat voor de Streek een individuele variant het meest voor de hand ligt. In de studie zijn twee meest kansrijke varianten uitgewerkt: de gasketel met zonneboiler en de warmtepomp met bodemwarmte (wijk zonder gasinfrastructuur). Uit de studie blijkt geen duidelijke voorkeur voor een van beide varianten.

Gasreserves zijn echter beperkt. Op termijn kan het aardgas opraken en moet er alsnog een andere voorziening gerealiseerd worden. Naar verwachting zal de gasprijs in de toekomst ook nog verder stijgen. Gas is in Nederland ook nauwelijks te verduurzamen. Varianten waarbij uitsluitend gebruik gemaakt wordt van elektriciteit zijn toekomstbestendig en duurzamer. Het elektriciteitsnet kan uitstekend worden gevoed met energie van duurzame herkomst (bv. wind; zon) die op lokaal niveau kan worden opgewekt. Daarnaast zijn dergelijke woningen makkelijker verder individueel te verduurzamen.

Ervaringen van huidige gebruikers van warmtepompen en de meningen van ontwikkelaars geven aan dat het uitsluitend gebruik maken van elektrische energie geen bezwaren oplevert.

Op grond van het vorenstaande is geconcludeerd dat het achterwege laten van gasinfrastructuur in het plangebied de Streek de beste kansen en garantie biedt voor het realiseren van een duurzame woonwijk.

Tot op heden is onvoldoende bewezen dat de “ecolution ventilatiewarmtepomp” en de “Daalderop HP Cool Cube en Basis Cube” de specificaties halen zoals deze door de leveranciers worden opgegeven. De gasturbine ketel is een collectieve voorziening. Marktpartijen zijn hierin erg terughoudend. Het betreft een grote investering die bij aanvang van de bouwwerkzaamheden al gedaan moet worden. Het is daarbij van belang dat de woningbouw in één bouwstroom wordt gerealiseerd. Gelet op de huidige situatie op de woningmarkt is dit niet gegarandeerd. Een dergelijke voorziening vergt bovendien een groot ruimtebeslag in de openbare ruimte van het plangebied. De genoemde voorbeelden geven geen aanleiding om het standpunt met betrekking tot het energienet in het plangebied de Streek te wijzigen.

Het juridische gedeelte van een bestemmingsplan bestaat uit de planverbeelding (kaart) en planregels. De plantoelichting maakt hiervan geen onderdeel uit. Ten aanzien van de energievoorziening betekent dit concreet dat deze niet definitief wordt geregeld in een bestemmingsplan. Slechts in de toelichting wordt aangegeven op welke wijze gedacht wordt over het onderwerp “duurzaam bouwen”. De definitieve beslissing behoeft pas genomen te wor-

den op het moment dat het gebied bouwrijp wordt gemaakt. Dit betekent concreet dat tot dat moment nog ingespeeld kan worden op nieuwe technische ontwikkelingen en indien gewenst alsnog besloten kan worden tot de aanleg van gasinfrastructuur.

#### *Conclusie.*

De zienswijze van de heer J.D. Kint leidt niet tot aanpassingen van de planregels en de planverbeelding van het voor-ontwerp bestemmingsplan “de Streek, 2012”. Wel zal in de plantoelichting worden opgenomen dat voortschrijdend inzicht ertoe kan leiden dat er alsnog besloten wordt om gasinfrastructuur aan te leggen.

#### 2. de heer J.A.J.M. Ansems, Klaroenring 103, Etten-Leur.

Bij brief van 9 maart 2012, ontvangen 9 maart 2012, heeft de heer J.A.J.M. Ansems een zienswijze ingediend. Deze is ingediend binnen de gestelde termijn en kan derhalve in behandeling worden genomen.

#### *Inhoud zienswijze.*

Gevraagd wordt om aan de westzijde van de Streek maar één nieuwe ontsluiting te maken. Hiermede kan een groter deel van de weg de Streek niet toegankelijk gemaakt worden voor gemotoriseerd verkeer. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede. Ook kunnen er meer bomen gehandhaafd blijven. In combinatie hiermede wordt verzocht de verkavelingsopzet aan te passen zodat er aan de weg de Streek vrijstaande woningen worden gebouwd. Hiermede wordt meer tegemoet gekomen aan het behoud van het karakter van de weg de Streek.

#### *Beantwoording zienswijze.*

Aanvullend op hetgeen is vermeld op pagina 1 onder “verkeer” is ter beantwoording van deze zienswijze nog het volgende van belang.

Verkeersveiligheid is een belangrijk aspect en ook nadrukkelijk betrokken bij de ontwikkeling van de verkavelingsopzet voor het plangebied de Streek. De inrichting van het gebied inclusief de weg de Streek tot een 30-km gebied is daarbij een belangrijk uitgangspunt geweest. De verwachte verkeersintensiteiten in het plangebied de Streek en op de wegen de Streek en Zundertseweg zijn laag en passend bij een rustige woonstraat. Dit geldt dus ook voor het westelijk deel van de weg de Streek. Het afsluiten van een groter deel van deze weg voor gemotoriseerd verkeer leidt dan ook niet tot een wezenlijke verbetering in verkeerskundig opzicht. Op grond hiervan is een dergelijke afsluiting niet noodzakelijk.

De voorgestelde aanpassing van de verkavelingsopzet leidt in stedenbouwkundig opzicht tot een minder fraaie oplossing. Dit als gevolg van het feit dat veel percelen met de achterzijden aan openbare ruimtes grenzen en delen in het gebied moeilijker te verkavelen zijn. Langs de weg de Streek zijn in de nieuwe situatie nagenoeg uitsluitend vrijstaande en twee-onder-een kapwoningen gesitueerd. Op enkele plaatsen is er sprake van aaneengebouwde woningen die haaks op de weg de Streek zijn gesitueerd. Hiermede wordt de openheid in de bebouwing en dus ook het karakter van deze weg voldoende gewaarborgd. Een aanpassing van de verkavelingsopzet wordt derhalve niet voorgestaan.

Het verplaatsen van de afsluiting van de weg de Streek voor gemotoriseerd verkeer in oostelijke richting heeft wel tot gevolg dat er meer bomen langs de zuidzijde van de weg de Streek behouden kunnen blijven. Met het oog hierop is nagegaan of de afsluiting wellicht in oostelijke richting verplaatst kan worden. De huidige verkavelingsopzet is daarbij uitgangspunt. Met in achtname hiervan kan de afsluiting voor gemotoriseerd verkeer in oostelijke richting worden verplaatst tot ter hoogte van Klarinetstraat 12. De woonstraten vanuit het nieuwe woongebied die hierop aansluiten, worden doodlopend.

Gezien de beperkte lengte van deze straten en de mogelijkheid tot keren aan het einde hiervan, zal dit niet tot problemen leiden. Wel zal er ten westen van het structureel bos een

keermogelijkheid aangelegd moeten worden. Deze is hieronder indicatief op de verkavelingsopzet aangegeven.



De afsluiting wordt niet geregeld in het bestemmingsplan maar te zijner tijd middels een verkeersbesluit. Wel zal in het bestemmingsplan de aan de westzijde van het structureel bos gelegen keermogelijkheid opgenomen moeten worden in de vorm van een verkeers- en verblijfsbestemming. De planverbeelding (plankaart) zal hierop aangepast worden.

*Conclusie.*

De zienswijze van de heer Ansems is aanleiding om de planverbeelding (plankaart) van het voor-ontwerp bestemmingsplan "de Streek, 2012" aan te passen zodat ten westen van het structureel bos een keermogelijkheid aangelegd kan worden.

3. de heer W.J.C. Bouman namens Bewoners Overleg de Streek, p/a Harpdreef 79, Etten-Leur.

Bij brief van 13 april 2012, ontvangen per e-mail op 11 april 2012, heeft de heer W.J.C. Bouman een zienswijze ingediend. Deze is ingediend binnen de gestelde termijn en kan derhalve in behandeling worden genomen.

*Inhoud zienswijze.*

- a. Een te grote concentratie van woningen in het goedkoopste segment moet met het oog op de leefbaarheid in een wijk, voorkomen worden.
- b. De voorkeur wordt gegeven aan een andere naam voor het plangebied.

- c. De verkeersafwikkeling leidt tot onveilige situaties en is derhalve onaanvaardbaar.
- d. Het structureel bos aan de Streek dient de bestemming "bos" te krijgen.

*Beantwoording zienswijze.*

- Ad. a Concentratie goedkope woningbouw moet worden voorkomen.

In het plangebied de Streek wordt conform het gestelde in de Woonvisie Etten-Leur een differentiatie aangehouden van 30% goedkope, 30% middeldure en 40% dure woningen. Uitgangspunt daarbij is dat de verschillende categorieën over het totale plangebied worden verdeeld. Dit levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van een woonwijk. De zienswijze van het Bewoners Overleg de Streek wordt derhalve gedeeld en is verwerkt in de verkavelingsopzet en het voor-ontwerp bestemmingsplan "de Streek, 2012" en zal verder geconcretiseerd worden bij de gronduitgifte.

- Ad. b Naam plangebied.

De praktijk leert dat de naam voor het nieuwe plangebied "de Streek" al voldoende bekend en ingeburgerd is. Het wijzigen van deze naam zal uitsluitend tot verwarring leiden en is derhalve niet gewenst. Hiertoe zal dan ook niet worden overgegaan.

- Ad. c Verkeersafwikkeling.

Aanvullend op hetgeen is vermeld op pagina 1 onder "verkeer" is ter beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze nog het volgende van belang.

Tijdens de spitsuren zullen niet alle bewoners gelijktijdig de woonwijk verlaten. De verschillen zijn weliswaar gering maar voldoende om te komen tot een goede verkeersafwikkeling. De praktijk leert dat er tijdens de spitsuren op enig moment, mogelijk enkele auto's moeten wachten doch niet zodanig dat er geen sprake meer is van een goede verkeersafwikkeling. Fietzers vormen hierin geen belemmerende factor. Spitsuren zijn bovendien een landelijk gegeven. In de landelijke richtlijnen van het CROW voor de inrichting van 30-km wegen en de daarbij behorende acceptabele maximale verkeersintensiteit van 5000 à 6000 motorvoertuigen per etmaal is hiermede rekening gehouden. Dit argument is dan ook geen aanleiding om voor de weg de Streek af te wijken van de landelijke richtlijnen.

Voor de locatie van de voormalige houtproductiebossen gelegen tussen de Streek en Tamboerijn zijn nog geen plannen in ontwikkeling. Derhalve kan er nu geen uitspraak gedaan worden over de gevolgen van deze plannen voor de verkeersafwikkeling van de weg de Streek. Bij de ontwikkeling van dit gebied zal uiteraard rekening gehouden moeten worden met de toekomstige verkeersintensiteiten op de Streek.

- Ad. d Bestemming structureel bos aan de Streek.

Het is niet de bedoeling dat het structureel bos aan de Streek verdwijnt. De groenbestemming gecombineerd met het feit dat de gemeente eigenaar is van deze gronden, bieden in principe voldoende garanties voor het behoud. Desondanks is het beter dat deze gronden een bosbestemming krijgen. Het behoud is dan zondermeer ongeacht de eigendomssituatie, gegarandeerd.

*Conclusie*

De zienswijze van de heer W.J.C. Bouman is aanleiding om het voor-ontwerp bestemmingsplan "de Streek, 2012" aan te passen inhoudende dat de groenbestemming van het structureel bos aan de Streek wordt gewijzigd in een bosbestemming. Deze wijziging zal opgenomen worden op de planverbeelding (plankaart), in de planregels en plantoelichting.



4. mevrouw L. Verhoeve en de heer H. Geilgens, Gitaarhof 17, Etten-Leur.

Bij brief van 9 april 2012, ontvangen 12 april 2012, hebben mevrouw Verhoeve en de heer Geilgens een zienswijze ingediend. Deze is ingediend binnen de gestelde termijn en kan derhalve in behandeling worden genomen. Betrokkenen zijn de toekomstige bewoners van Streek 11.

*Inhoud zienswijze.*

Mede met het oog op de verkeersafwikkeling wordt gepleit voor meer intensieve bebouwing in het westelijk deel van de nieuwe woonwijk "de Streek". Dit gedeelte van de wijk sluit nl. rechtstreeks aan op de weg Grauwe Polder. In het oostelijk deel kan dan minder intensieve bebouwing gerealiseerd worden. De weg de Streek kan ingericht worden als een snelfietspad. De Hogeweg kan fungeren als ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer. Het verkeer vanuit de Harpdreef kan via de nu onbebouwde gronden (voormalig houtproductiebos Withof-complex) aangesloten worden op de Tamboerijn. Tevens wordt verzocht maatregelen te nemen om te stimuleren dat bewoners uit de wijk Grauwe Polder per fiets of te voet naar het winkelcentrum en scholen gaan.

*Beantwoording zienswijze.*

Aanvullend op hetgeen is vermeld op pagina 1 onder "verkeer" is ter beantwoording van deze zienswijze nog het volgende van belang.

Gelet op de toekomstige verkeersintensiteiten is er geen aanleiding om de ruimte-voor-ruimte kavels te verplaatsen naar het oostelijk deel van het plangebied. Dit oostelijk deel is niet direct gelegen aan de Zundertseweg. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt heeft een dergelijke verplaatsing dan ook geen meerwaarde. Daarnaast is zoals in het algemene deel over verkeer al is opgemerkt, de wijze waarop het verkeer zich uiteindelijk verdeelt mede afhankelijk van de eindbestemming van de gebruiker en hetgeen als de makkelijkste weg wordt ervaren.

De toekomstige verkeersintensiteiten op de weg de Streek gecombineerd met de duurzaam veilige inrichting van de weg maken het niet noodzakelijk om deze af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer. Met andere woorden de verkeerskundige noodzaak hiertoe ontbreekt. Het westelijke deel (zijde Grauwe Polder) van de nieuwe woonwijk heeft geen directe ontsluiting op de weg Grauwe Polder. Hiertoe bestaan ook geen mogelijkheden. Het talud en het viaduct Grauwe Polder over de rijksweg A58 maken dit nl. niet mogelijk. De inrichting van de weg de Streek als fietspad gecombineerd met een ontsluiting op de Hogeweg voor gemotoriseerd verkeer van en naar de nieuwe woonwijk betekent geen verspreiding meer van het gemotoriseerd verkeer doch een extra verkeersbelasting op de Zundertseweg. Dit nog los van het feit dat de woningen grenzend aan het oostelijk deel van de weg de Streek (zijde Zundertseweg) zondermeer via deze weg ontsloten moeten worden. Dit gedeelte van de Streek kan dus niet afgesloten worden voor gemotoriseerd verkeer.

De bedoelde onbebouwde gronden zijn geen eigendom van de gemeente Etten-Leur. Ook hiervoor geldt dat een verkeersafwikkeling via deze gronden tot gevolg heeft dat de verkeersintensiteiten op andere wegen in met name de wijk Grauwe Polder toenemen. Los van de vraag of dit een realistische optie is, ontbreekt hiervoor in elk geval de verkeerskundige noodzaak.

Het verzoek om maatregelen te treffen om te stimuleren dat de bewoners uit de wijk Grauwe Polder per fiets of te voet naar het winkelcentrum en de scholen gaan, is in het kader van het bestemmingsplan "de Streek, 2012" niet ter zake doende. Een dergelijk onderwerp wordt nl. niet geregeld in een bestemmingsplan.

### *Conclusie.*

De zienswijze van mevrouw L. Verhoeve en de heer H. Geilgens geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voor-ontwerp bestemmingsplan “de Streek, 2012”.

### 5. de heer R.J. van Sundert, Zundertseweg 16a, Etten-Leur.

Bij brief van 16 april 2012, ontvangen 17 april 2012, heeft de heer R.J. van Sundert een zienswijze ingediend. Deze is ingediend binnen de gestelde termijn en kan derhalve in behandeling worden genomen.

### *Inhoud zienswijze.*

- a. De realisering van de nieuwe woonwijk betekent een aantasting van de privacy en verminderd uitzicht vanuit de woonkamer en de tuin.
- b. Er zal sprake zijn van waardevermindering van de woning.

### *Beantwoording zienswijze.*

#### ▪ Ad. a Privacy en uitzicht.

Het ruimtelijk overheidsbeleid is gericht op zuinig ruimtegebruik. Bij het zoeken naar ruimten om te voorzien in bv. woningbouw dienen de mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk benut te worden. Hiermede wordt beoogd de groei en spreiding van het stedelijk ruimtebeslag beslag op het buitengebied af te remmen. Daarbij dient uiteraard ook rekening gehouden te worden met de bestaande omgeving. Na de omlegging van de rijksweg A58 is het plangebied de Streek onderdeel geworden van het stedelijk gebied. Het hiervoor verwoorde overheidsbeleid is dan ook van toepassing op dit gebied.

De maatschappelijk aanvaarde doelstelling dat bestaand stedelijk gebied wordt aangewend voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, kan leiden tot wijzigingen in de woonomgeving van de reeds aanwezige bewoners. Daarbij kan gedacht worden aan gevolgen voor de privacy en het uitzicht. Er zal beoordeeld moeten worden of dergelijke wijzigingen te rechtvaardigen zijn. In het kader hiervan kan in deze situatie het volgende worden opgemerkt.

In een stedelijke omgeving (zowel binnenstedelijk 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 uitzicht. Dit zijn algemeen maatschappelijk geaccepteerde uitgangspunten waarmee rekening gehouden kan worden. Er dient beoordeeld te worden of de afstanden die in acht worden genomen, de hoogtematen en de beperking van het uitzicht vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening acceptabel zijn.

Het perceel Zundertseweg 16a is niet direct gelegen aan de openbare weg maar achter andere woningen die wel aan de Zundertseweg grenzen. In de huidige situatie is er dus al geen sprake van 100% privacy. Dit is een ongebruikelijke situering. Bij de opstelling van de verkavelingsopzet en het voor-ontwerp bestemmingsplan is hiermede rekening gehouden door een beperkt aantal woningen achter het perceel Zundertseweg 16a te situeren en daarbij ruime afstanden in acht te nemen. De afstand van de achtergevel van de nieuwe woningen tot de woning Zundertseweg 16a (zijgevel) is minimaal 36 meter. De afstand van de achterperceelsgrenzen tot deze bestaande woning (zijgevel) varieert van 20 tot 25 meter. Gelet op hetgeen elders in de gemeente wordt aangehouden, zijn dit ruime afstanden. In het algemeen wordt een minimale afstand van 15 meter tussen de achtergevels van woningen en dus een tuin met een minimale diepte van 7,5 meter door de gemeenteraad ruimtelijk aanvaardbaar gevonden. Uiteraard grenzen de achterpercelen tegen de tuin van het perceel Zundertseweg 16a. Het is echter gebruikelijk dat in dergelijke situaties met het oog op de privacy een erfafscheiding wordt geplaatst. Naar verwachting zal dat ook hier het geval zijn danwel zal de bestaande coniferen haag gehandhaafd blijven.

De indeling van de woning Zundertseweg 16a is zodanig is dat er aan de westzijde (zijgevel nieuwbouw) slechts sprake is van één raam. De meeste ramen/deuren zitten aan de noordzijde van de woning. Deze indeling heeft mede tot gevolg dat het uitzicht vanuit de woonkamer met name naar het noorden (eigen tuin) is gericht. Vanuit de woning en de tuin is er nu al (nagenoeg) geen uitzicht op de weilanden. Dit wordt mede veroorzaakt door het aanwezige groen (coniferen haag). De nieuwe woningen zijn grondgebonden woningen met een maximale goot- en bouwhoogten van 6 respectievelijk 10 meter (maximaal 2 bouwlagen met kap). Dit is een normaal formaat voor grondgebonden woningen. Deze woningen zijn geen uitzonderingen op hetgeen elders in de gemeente is gerealiseerd. De wijziging in het uitzicht zal bestaan uit zicht op met name de eerste verdieping en de kap van de woningen

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 echter bij de inpassing van de nieuwbouw voldoende afstand in acht genomen. Ook de soort woningen is alleszins passend. Er is dus objectief beoordeeld geen sprake van een onacceptabele situatie op grond waarvan afgezien moet worden van de voorgestelde nieuwbouw. Met andere woorden de nieuwe ontwikkelingen ten westen van het perceel Zundertseweg 16a zijn vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar.

▪ Ad. b Waardevermindering van de woning.

Omwonenden die van mening zijn schade te leiden (waardevermindering woning) door de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan kunnen gedurende een periode van vijf jaar vanaf het moment dat het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, een verzoek om planschade indienen. Dit verzoek kan ingediend worden bij burgemeester en wethouders. Het betreft hier een afzonderlijke procedure die los staat van de vaststelling van een bestemmingsplan. Een eventuele waardevermindering van de woning is echter geen aanleiding om af te zien van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

*Conclusie.*

De zienswijze van de heer R.J. van Sundert geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voor-ontwerp bestemmingsplan “de Streek, 2012”.

6. de heer J.A.E.M. Siemons, Zundertseweg 25, Etten-Leur.

Bij brief van 16 april 2012, ontvangen 17 april 2012, heeft de heer J.A.E.M. Siemons een zienswijze ingediend. Deze is ingediend binnen de gestelde termijn en kan derhalve in behandeling worden genomen.

*Inhoud zienswijze.*

- a. De onevenredige verdeling van de woningen in het plangebied leidt tot een te zware verkeersbelasting voor de Zundertseweg. Gevraagd wordt om een andere verdeling.
- b. Er wordt aandacht gevraagd voor de inrichting van de wegen en verkeersmaatregelen binnen het nieuwe plangebied en de omliggende wegen de Streek en Zundertseweg om enerzijds sluipverkeer tegen te gaan en anderzijds een veilige en vlotte verkeersafwikkeling te waarborgen.
- c. Een extra ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer op de Zundertseweg ten zuiden van de begraafplaats zou een ontlasting van het meest zuidelijk deel van de Zundertseweg en het oostelijk deel van de Streek betekenen.
- d. Het sportcomplex moet een groene gordel krijgen die een natuurlijke barrière vormen richting de nabij gelegen woningen. Voor een referentiekader wordt verwezen naar de inpassing van de volkstuinten. Daarnaast moet er voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn voor de opvang van pieken. De overmaat aan parkeergelegenheid kan dan ook gebruikt worden door de bewoners van de nieuwe woonwijk en de Zundertseweg.

- Ad. a Verdeling woningbouw in plangebied.

De verdeling van woningen over het plangebied wordt mede ingegeven door de beschikbare ruimte. De ruimte in het westelijke deel van het plangebied “de Streek” is aanzienlijk smaller en dus ook minder dan in het midden en oostelijk deel. Derhalve zullen er in het westelijk deel minder woningen worden gerealiseerd. Maar ook in het westelijk deel is er sprake van een diversiteit aan woningen in de vorm van vrijstaande, geschakelde, twee-onder-een kap en rijenwoningen. Op pagina 1 onder “verkeer” is reeds aangegeven dat de Zundertseweg geschikt is voor de afwikkeling van het verkeer vanuit de nieuwe woonwijk “de Streek”. De verdeling van de woningen over het plangebied is daarbij niet doorslaggevend. Enerzijds omdat de verkeersintensiteiten altijd nog ruimschoots onder de landelijke richtlijn blijven en anderzijds omdat verkeersbewegingen ook afhankelijk zijn van de eindbestemming.

- Ad. b Wegprofielen/verkeersmaatregelen.

Aanvullen op hetgeen is vermeld op pagina 2 onder “inrichting openbaar gebied” is ter beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze nog het volgende van belang.

De wegen in het plangebied “de Streek” worden ingericht als 30 km- wegen. In het gebied worden verkeersremmende maatregelen aangebracht. Doorgaand verkeer kiest meestal een route via gemakkelijk begaanbare wegen. Een inrichting zoals in het plangebied “de Streek” wordt voorgestaan, zal dan ook geen sluipverkeer genereren.

- Ad. c Extra ontsluiting op Zundertseweg.

Naast de aankoop van extra gronden van Zundertseweg 14 zal een dergelijke ontsluiting ook ten koste gaan van een aantal woningen in het nieuwe plangebied. Uit hetgeen is vermeld op pagina 1 onder “verkeer” kan geconcludeerd worden dat de verkeerskundige noodzaak voor een extra ontsluiting op de Zundertseweg ontbreekt. Met het oog op het algemeen belang is het dan ook ongewenst om hiervoor financiële middelen in te zetten.

Daarnaast betekent een ontlasting van het oostelijk deel van de Streek een extra verkeersbelasting voor met name de percelen Zundertseweg 3a t/m 19 en 6a t/m 8. De desbetreffende bewoners zullen dat een ongewenste ontwikkeling vinden.

- Ad. d Inpassing sportcomplex/parkeergelegenheid.

De daadwerkelijke inrichting van een gebied wordt niet geregeld in een bestemmingsplan (zie pagina 2 onder “inrichting openbaar gebied”) en is derhalve geen onderwerp van inspraak in een bestemmingsplanprocedure. Desondanks kan het volgende worden gemeld.

De sportvelden worden op dezelfde wijze ingepast als het volkstuintencomplex nl. met een hekwerk met een hoogte van 2 meter dat aan het zicht wordt onttrokken door een groenvoorziening. De groenvoorziening krijgt een breedte van ca. 3 meter.

Voor de aanleg van het sportcomplex inclusief parkeervoorzieningen en ontsluitingsweg is op 21 juni 2011 door de gemeenteraad het bestemmingsplan “Sport- en recreatiezone de Streek” vastgesteld. In de vaststellingsprocedure zijn er geen zienswijzen ingediend. Momenteel wordt dit bestemmingsplan uitgevoerd. Op grond van dit bestemmingsplan moeten er minimaal 52 parkeerplaatsen worden aangelegd. In de praktijk zullen er ongeveer 70 openbare parkeerplaatsen worden aangelegd. Daarnaast komt er nog een afzonderlijke opstelplaats voor bussen. Op het sportcomplex worden de honk- en softbalvereniging en de rugbyvereniging gehuisvest. Deze verenigingen kennen een minder intensief gebruik van de velden en minder toeschouwers dan bv. een voetbalvereniging. Derhalve kan ervan uitgegaan worden dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is voor het opvangen van piekmomenten. De parkeerplaatsen kunnen uiteraard ook gebruikt worden door bewoners.

*Conclusie.*

De zienswijze van de heer J.A.E.M. Siemons geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voor-ontwerp bestemmingsplan “de Streek, 2012”.

7. de heer Th. Jansen, Streek 22, Etten-Leur.

Bij brief van 15 april 2012, ontvangen 17 april 2012, heeft de heer Th. Jansen een zienswijze ingediend. Deze is ingediend binnen de gestelde termijn en kan derhalve in behandeling worden genomen.

*Inhoud zienswijze.*

- a. Gevraagd wordt naar de motivering om de rooilijn aan de Streek te verschuiven. Deze verschuiving leidt tot een verkeersonveilige situatie (minder zicht).
- b. Er bestaan twijfels over de inpasbaarheid van het benodigde profiel in de weg de Streek en de inpasbaarheid van de parkeernorm in het toekomstige plangebied.

*Beantwoording zienswijze.*

▪ Ad. a. Verschuiving rooilijn.

De bedoelde kavels aan de Streek hebben een diepte van 28 en 30 meter. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt dient bij de indeling van een kavel sprake te zijn van een logische verhouding tussen de voortuin, bouwvlak en achtertuin. Derhalve is er gekozen voor een voortuin met een diepte van 3 of 5 meter, een bouwvlak met een maximale diepte van 15 meter en een achtertuin met een minimale diepte van 10 meter.

Gelet op deze diepte van de voortuinen zullen niet de woningen maar eerder de bomenrij tot gevolg hebben dat er sprake is van een onoverzichtelijke, verkeersonveilige situatie ter plaatse van de aansluiting van de nieuwe woonwijk op de weg de Streek. In een dergelijke situatie kan er overgegaan worden tot het kappen van een boom. De Algemene Plaatselijke Verordening biedt hiertoe de mogelijkheid.

- Ad. b inpasbaarheid profiel in de weg de Streek en parkeernorm in plangebied de Streek. Aanvullend op hetgeen is vermeld op pagina 2 onder “inrichting openbaar gebied” is ter beantwoording van dit onderdeel nog het volgende van belang.

Het openbaar gebied van de weg de Streek is voldoende breed voor de aanleg van een rijbaan met een breedte van 5,5 meter en een trottoir met een breedte van 2 meter.

De parkeernormen voor het plangebied “de Streek” zijn 1,6, 1,8 en 2 parkeerplaatsen voor respectievelijk goedkope, middeldure en dure woningen. Opstelruimte op eigen terrein (bv. voor de garage) telt mee als een parkeerplaats en behoeft derhalve niet aangelegd te worden in het openbaar gebied. Bij de duurdere woningen wordt de verplichting opgelegd om 1 parkeerplaats op eigen terrein aan te leggen.

Dit geldt ook voor de nieuwe woningen aan de zuidzijde van de weg de Streek. Derhalve zal er voor deze woningen 1 parkeerplaats in het openbaar gebied aangelegd moeten worden. Dit behoeft echter niet persé voor de woningen maar kan ook elders in de directe nabijheid van deze woningen. Derhalve behoeft hiermede geen rekening gehouden te worden in het profiel van de Streek. De bestemming “Verkeer-Verblijf” die is opgenomen in het voor-ontwerp bestemmingsplan is voldoende ruim om de gestelde parkeernormen ook daadwerkelijk te realiseren.

*Conclusie.*

De zienswijze van de heer Th. Jansen geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voor-ontwerp bestemmingsplan “de Streek, 2012”.

### **Slotconclusie.**

De ingediende zienswijzen geven aanleiding om het voor-ontwerp bestemmingsplan “de Streek, 2012” op de volgende onderdelen aan te passen:

- Een gedeelte van de groenbestemming gelegen ten westen van het structureel bos krijgt de bestemming “Verkeer –Verblijf” (keermogelijkheid).
- Voor het structureel bos aan de Streek wordt de groenbestemming gewijzigd in een bosbestemming.
- In de plantoelichting bij het onderdeel “duurzaam bouwen” wordt aangegeven dat voortschrijdend inzicht ertoe kan leiden dat er alsnog wordt besloten om gasinfrastructuur aan te leggen.

Etten-Leur, mei 2012.