

GEMEENTE ETTEN-LEUR

Bestemmingsplan "Groot Sander"



8 juli 1991

Bij het plan behorende stukken

- TOELICHTING
- VOORSCHRIFTEN
- JURIDISCHE PLANKAART AUGUSTUS 1990, laatst gewijzigd dd. 8 juli 1991
- BIJLAGEN:
 - . Inspraak ex artikel 6a WRO
 - . Overleg ex artikel 10 Bro
- LOSSE BIJLAGEN:
 - . Oriënterend bodemonderzoek
 - . Akoestisch onderzoek
 - . Exploitatie-opzet

Toelichting

**BESTEMMINGSPLAN "GROOT SANDER"
GEMEENTE ETTEN-LEUR**

Inhoud van de toelichting:	Blz.
1. ALGEMEEN	1
1.1. Inleiding	1
1.2. Ligging en begrenzing	3
1.3. Programma van elsen	4
2. RUIMTELIJKE OPZET	9
2.1. Ontwerp-filosofie	9
2.2. Ontwikkeling van het concept	9
2.3. Inventarisatie en randvoorwaarden van het plangebied	13
2.4. Ruimtelijke opbouw	19
3. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	29
4. JURIDISCHE OPZET	30
4.1. Algemeen	30
4.2. Plankaart	30
4.3. Voorschriften	30
5. INSPRAAK	36
6. OVERLEG EX ARTIKEL 10 BRO	36

1. ALGEMEEN

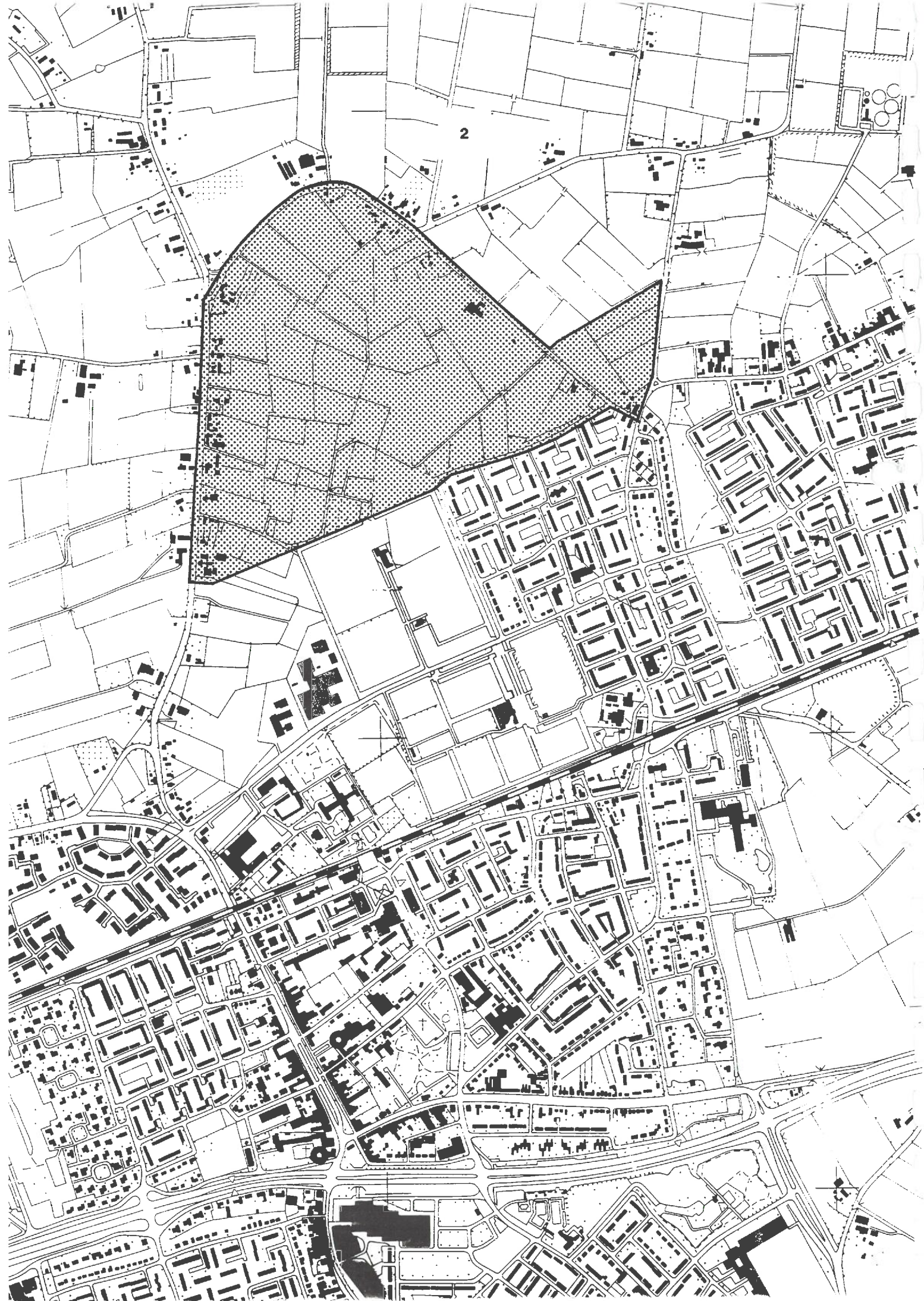
1.1. Inleiding

In de raadsvergadering van 26 juni 1989 is een besluit genomen over de bouwlokaties voor de begin jaren negentig. Besloten is als **grotere bouwlokatie** aan te wijzen het gebied ten noorden van het sportpark omsloten door de Haansberg en het Sander, aangeduid als de bouwlokatie "Groot Sander".

Tot de ontwikkeling van deze bouwlokatie is besloten ten einde de voortgang in de woningbouw te waarborgen. Na de ontwikkeling van het plan "Klein Sander" is er geen bouwcapaciteit aanwezig om de noodzakelijke woningbouw voor de volgende jaren te realiseren.

Ondanks aanvankelijke bezwaren heeft de Provinciale Planologische Commissie bij brief van 12 juni 1989 mede gedeeld geen overwegende bezwaar meer te hebben tegen de ontwikkeling van de bouwlokatie "Groot Sander".





1.2. Ligging en begrenzing

Het bestemmingsplan "Groot Sander" is de meest noordelijke uitstulping van het stedelijk gebied van Etten-Leur en wordt begrensd door de Haansberg, het Sander, de Wouter Berthoutlaan, de sportvelden en "Klein Sander". Bij het plan is het gedeelte van de driehoek Sander/Kwadestraat ten zuiden van de Melksloot betrokken.

Het plan "Groot Sander" is een onderdeel van het plan "Sander". In het structuurplan 1983 is de bouwlokatie "Sander" aangewezen als toekomstig woongebied, te ontwikkelen na voltooiing van de wijk "Het Hooghuis".

In het structuurplan is als onderdeel van de woonwijk "Sander" voorzien in de doortrekking van de Wouter Berthoutlaan vanaf de Plantijnlaan, langs de noordzijde van het sportveldencomplex, via de woonwijk "Hoge Haansberg" naar de Kattestraat. De ontwikkeling van deze laatstgenoemde woonwijk is onzeker omdat een groot gedeelte binnen de zone "Industrielawaai bedrijventerrein Vosdonk" valt. Dit vormt een belemmering voor de ontwikkeling van een woonwijk ter plaatse. Het in het structuurplan opgenomen doorgetrokken tracé tot aan de Kattestraat komt hierdoor in discussie. De discussie omtrent het al dan niet doortrekken van de Wouter Berthoutlaan is nog niet afgerond en zal in het kader van deel B van de nota "Herwaardering structuurplan, 1983" aan de orde moeten worden gesteld. "Groot Sander" kan echter ontwikkeld worden onafhankelijk van deze beslissing, waarbij aan de zuidzijde rekening wordt gehouden met de verschillende mogelijke ontwikkelingen.

Het plangebied ligt op fietsafstand van het station en van de voorzieningen in het centrum van Etten-Leur en op loopafstand van de voorzieningen in Baai-Lage Banken, waardoor woonbebouwing op deze lokatie een versterking van het bestaande voorzieningenniveau zal betekenen.

Het bestemmingsplan bevat naast het te ontwikkelen woongebied de bestaande bebouwing langs de oostzijde van de Haansberg, de westzijde van het Sander en het gebied tussen het Sander en de Kwadestraat ten zuiden van de Melksloot.

Het nieuw te ontwikkelen woongebied heeft een oppervlakte van ca 36,4 ha. Deze gronden zijn allemaal in eigendom van de gemeente.

1.3. Programma van eisen

Algemeen

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan "Groot Sander" is een nota met stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd, welke hierna verkort zijn opgenomen.

Voorname nota is behandeld in de vergadering van de Commissie Ruimtelijke Ordening van 23 november 1989.

Woningbouw

Het plan "Groot Sander" zal in hoofdzaak woningbouw betreffen. Bepalend voor het grondgebruik c.q. woningdichtheid is de kwalitatieve woningbehoefte die ontleend is aan het Volkshuisvestingsonderzoek, Actualisering 1989. In dit rapport is de navolgende beleidsaanbeveling opgenomen.

- 30% sociaal huurwoningen
- 25% sociale koopwoningen
- 10% overige gesubsidieerde koopwoningen
- 35% ongesubsidieerde koop.

De nadruk in de huursector dient te liggen op woningen vanaf 3 kamers en een huurprijs beneden f 550,- per maand. De premiekoopwoningen zullen hoofdzakelijk gebouwd moeten worden als eengezinswoningen in een rij. De ongesubsidieerde woningen zullen gerealiseerd moeten worden als twee onder één kap of vrijstaande woning. In de koopsector ligt het accent van de woningbehoefte in de prijsklasse f 150.000,- tot f 180.000,-.

De praktijk wijst uit dat het aandeel in de gesubsidieerde sector achterblijft ten opzichte van bovengenoemde beleidsaanbeveling. Vandaar dat het aandeel van ongesubsidieerde woningbouw waarschijnlijk groter zal worden. In het bestemmingsplan moet hiermee rekening worden gehouden.

Werkgelegenheidsvoorzieningen

In tegenstelling tot het planologisch beleid van de laatste decennia, wordt het belang onderkend om in woonwijken toch bepaalde vormen van bedrijvigheid toe te laten. De levendigheid van woonwijken wordt hierdoor verhoogd.

Er bestaat geen behoefte om in het plangebied "Groot Sander" specifiek ruimte te reserveren voor bedrijfjes. Wel zal de mogelijkheid moeten worden geboden om bij de woningen bepaalde vormen van ambachtelijke activiteiten, mits de woonfunctie in tact blijft uit te oefenen. Het beleid inzake bedrijfsactiviteiten in woningen, is vastgelegd in de nota "Wonen-werken".

Bedrijfsactiviteiten, die in de woning kunnen worden uitgeoefend, betreffen voornamelijk administratieve werkzaamheden, medische en paramedische activiteiten als wel thuiswerk met een beperkte omvang.

Sociaal-culturele en recreatieve voorzieningen op wijkniveau

In verband met de toenemende vrije tijd en de besteding hiervan moet worden beoordeeld of er ruimte moet worden gereserveerd voor voorzieningen in de sociaal-culturele sfeer.

Uit de accommodatie-nota blijkt dat er geen aparte bouwkundige voorzieningen hiervoor hoeven te worden opgenomen. Gebruik kan worden gemaakt van de bestaande voorzieningen zoals het sportpark, het buurthuis Turfschip, het wijkgebouw "De Baai" en gemeenschapsruimten in scholen. Bij een eventuele verplaatsing van een gedeelte van de sportvelden, zal mogelijk een vrijkomende kantine worden aangewend als gemeenschapsruimte.

Wel zou in de indirecte sfeer aandacht kunnen worden besteed door meer dan voorheen aan het openbaar groen een recreatieve functie toe te kennen. Om dit te kunnen bereiken zou het groen moeten worden geconcentreerd tot grotere terreinen. Niet alleen moet worden gedacht aan speelterreinen voor kinderen, maar ook aan voorzieningen die voor de overige bewoners aantrekkelijk zijn voor sportuitoefening in de recreatieve sfeer (veld geschikt voor de uitoefening van een balspel). Een dergelijke voorziening kan de sociale contacten onderling bevorderen.

Groenvoorzieningen

In de vorige paragraaf is reeds gewezen op de recreatieve functie van de groenvoorziening in de wijk. Met betrekking tot het groen wordt de filosofie gevolgd zoals in het plan "Klein Sander": concentratie van het groen tot grotere terreinen en vermijden van snippergroen. Van belang is een geleidelijke overgang tussen landelijk gebied en stedelijk gebied. Het groen speelt bij deze overgang een belangrijke rol.

De beplanting langs de Haansberg en het Sander vormt het zogenaamde randzonegroen. Het randzonegroen wordt niet alleen gevormd door de aanwezige boombeplanting maar ook door inheemse vegetatie in de bermen.

Deze structuur zou verder moeten worden uitgebouwd door een natuurlijke indringing in het stedelijk gebied.

Langs de doorsteken richting Haansberg en Sander is het gewenst deze structuur voort te zetten. Dit houdt in dat de wandel- en fietsroutes worden begeleid door een groenzone. Door gebruik te maken van inheemse vegetatie krijgen deze zones een meer natuurlijk karakter en ontstaat de gewenste indringing in het stedelijk gebied.

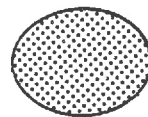
De groenvoorziening omvat meer dan alleen beplanting. Water is eveneens een natuurlijk element dat het woonmilieu kan veraangenamen. Ondanks dat de natuurlijke bodemstructuur geen aanleiding geeft dit element optimaal in het stedenbouwkundig ontwerp te kunnen gebruiken, wordt gestreefd naar een vijverpartij als een onderdeel van de groenvoorziening in de wijk.

De wens om de groenvoorziening een meer actief-recreatief karakter te geven, houdt in dat er speciale voorzieningen moeten worden gecreëerd voor het uitlaten van honden.

Groot Sander



Basisscholen



Winkels

Onderwijsvoorzieningen

Aan de hand van de te verwachten bevolkingsontwikkeling in de plannen "Klein Sander" en "Groot Sander" is nagegaan of er eventueel ruimte moet worden gereserveerd voor een schoolvoorziening. Een directe relatie is daarbij gelegd met de ontwikkelingen op de bestaande basisscholen in Etten-Leur-Noord en Centrum.

In een pieksituatie (eind jaren negentig) zal er behoefte zijn aan een schoolvoorziening voor ca 370 leerlingen. Dit aantal zal op den duur teruglopen tot 230 leerlingen in een eindfase. Op zich rechtvaardigt dit de bouw van een schoolvoorziening. Overigens is daarbij nog geen rekening gehouden met de mogelijke invulling van een gedeelte van het sportpark met woningbouw.

Tegenover het bestaansrecht van een schoolvoorziening in "Groot Sander" staat een teruglopend aantal leerlingen in Etten-Leur-Noord en Centrum. Thans is er op de scholen in deze delen van de gemeente al sprake van een lokalenleegstand. Deze leegstand zou verder kunnen oplopen bij de realisering van een schoolvoorziening in "Groot Sander".

De ontwikkelingen met betrekking tot de bestaande schoolvoorzieningen zijn nader onderzocht en bij de onderhandelingen over het college-programma is besloten geen onderwijsvoorzieningen in "Groot Sander" op te nemen.

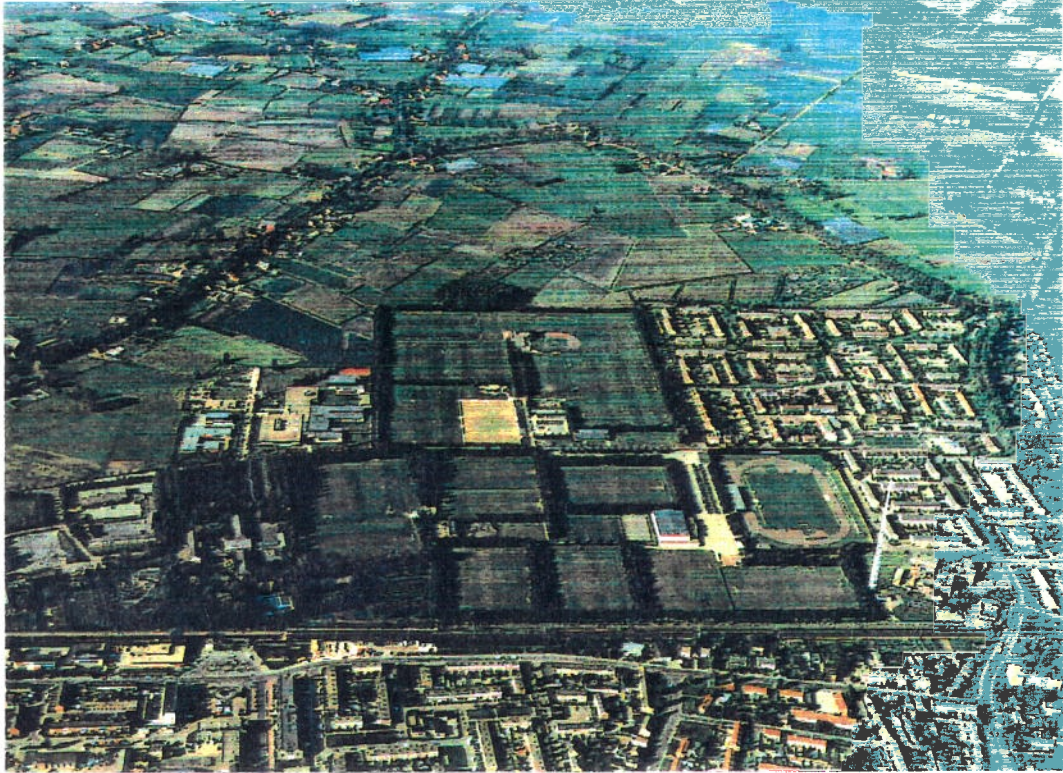
Winkelvoorzieningen

Gelet op de totale omvang van de plannen "Klein en Groot Sander" komt de vraag naar voren of in deze woonwijk een winkelsteunpunt (in de vorm van een buurtwinkelcentrum) moet worden opgenomen. In de vergadering van de commissie Algemene Zaken van 14 juni 1989 is het distributie-planologisch beleid voor de eerstkomende 10 jaren vastgesteld. In het kort komt dit beleid neer op:

1. versterking van de kwaliteit van het kernwinkelapparaat door het concentreren van de beschikbare uitbreidingsmogelijkheden voor de winkelvloeroppervlakte en verbetering van de branche-indeling;
2. verbetering van het winkelgebied Leur, door middel van concentratie van de winkels en beperkte uitbreiding voor nieuwe vestigingen;
3. instandhouding van de bestaande buurtwinkelcentra met -indien mogelijk- een beperkte uitbreidingsmogelijkheid voor de bestaande vestigingen;
4. een strikt beleid ten aanzien van de vestiging van detailhandel op perifere lokaties.

Vanuit de woonwijk "Groot Sander" kan worden gebruik gemaakt van de winkelvoorzieningen in Leur en aan de Concordialaan. Dit betekent een versterking voor deze winkelvoorzieningen, hetgeen ook wordt beoogd met het vastgestelde distributie-planologisch beleid. Een afzonderlijk winkelsteunpunt past niet binnen het beleid en leidt tot het wegvloeien van koopkracht voor de bestaande winkelvoorzieningen. In hoofdzaak zal dit nadelig werken voor de winkelvoorziening aan de Concordialaan.

Ondanks het feit dat geen winkelsteunpunt in het plan wordt opgenomen, zal de levendigheid van de wijk kunnen worden verhoogd door toch een beperkte mogelijkheid van een winkeltje annex woning open te houden.



2. RUIMTELIJKE OPZET

2.1. Ontwerp-filosofie

Groot Sander is de meest noordelijke uitstulping van het stedelijk gebied in het landelijk gebied. Door de min of meer driehoekige vorm van het plan is de grens met het buitengebied tweemaal zo groot als de grens met het stedelijk gebied. ~

Het wonen in het buitengebied is een wens van velen. Groot Sander biedt door zijn unieke ligging de mogelijkheid op deze wens in te spelen. Het is mogelijk hier een bijzonder stedenbouwkundige kwaliteit te ontwikkelen die de bewoners het gevoel geeft zowel in het buitengebied als in Etten-Leur te wonen.

Deze specifieke kwaliteit kan niet gebaseerd worden op een planmatige, functionele en economische benadering alleen.

De uiteindelijke sfeer en bewustwording in het woongebied wordt bepaald door een fascinerende, expressieve stedenbouwkundige en architectonische vormgeving gebaseerd op de beleving van het open buitengebied en de geborgenheid van een eigen stedelijk gebied.

Deze wijze van benaderen levert niet alleen een bijdrage aan de sociale veiligheid maar vooral aan het - veel belangrijkere - zich veilig voelen.

2.2. Ontwikkelingen van het concept

Zoals reeds in de inleiding gesteld, is de ligging van Groot Sander ten opzichte van het landelijk gebied uniek.

Deze unieke situatie moet uitgebuit worden ten behoeve van de herkenbaarheid, oriëntatie en kwaliteit van dit woongebied.

De specifieke kenmerken van het buitengebied, zoals openheid, stilte, water, groen, lange zichtlijnen en verspreide bebouwing zullen in het woongebied moeten doordringen.

In het bijzonder zal het landelijke karakter van de Haansberg en Sander moeten bijdragen in een vloeiende, harmonische overgang en wisselwerking met het landelijk gebied.

Alhoewel deze elementen in belangrijke mate de verkaveling zullen bepalen, is het anderzijds een uitgangspunt dat de nieuwe woonwijk een structureel onderdeel moet vormen van het stedelijk gebied met heldere zowel fysieke als ruimtelijke relaties met het bestaande stedelijke weefsel.

10

buitengebied
middengebied
kerngebied
open overganggebied

Ruimtelijke specifieke zonering

Naast de specifieke kwaliteiten, afgeleid uit de ligging zal Groot Sander ook de kwaliteit van een zelfstandig, herkenbaar woongebied met een eigen "kerngebied", waarin men zich geborgen, veilig en thuis voelt, moeten krijgen. Dit kerngebied, waarin zoveel mogelijke functies en verblijfsmogelijkheden moeten worden gecreëerd, zal duidelijk een eigen sfeer, anders dan die van de overgangszone naar het buitengebied, moeten krijgen.

Deze verschillen in sfeer kunnen niet alleen gerealiseerd worden door ligging, vormgeving en inrichting van het openbaar gebied, maar moet vooral gevormd worden door verschillende functies, karakters en soorten van bebouwing en de wisselwerking daarvan met het openbaar gebied.

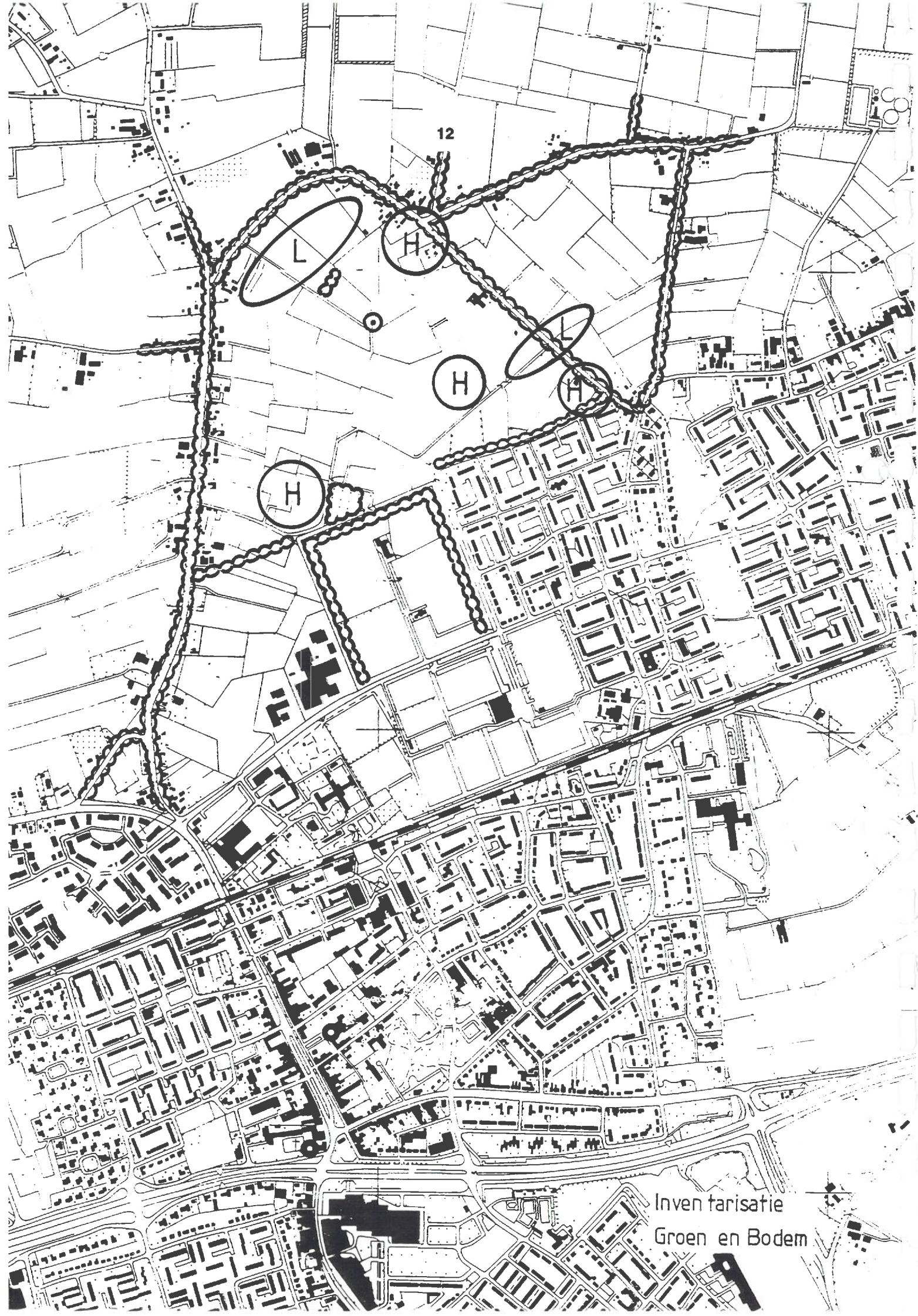
Door de juiste en kortste routing van voetgangers- en fietspaden door dit kerngebied naar voorzieningen in Etten-Leur en naar het openbaar vervoer kan een zekere "drukte" in het openbaar gebied van het kerngebied gestimuleerd worden wat de mogelijkheid tot sociale contacten bevordert.

Ook de routing van de auto's dient zodanig gekozen te worden dat de keuze voor lopen of fietsen de voorkeur verdient, waarbij echter de auto ook door of langs het kerngebied zal gaan om de relatieve druke en de sociale veiligheid daar te vergroten.

Tussen het kerngebied en de buitengebiedzone dienen verschillende woonplekken ontwikkeld te worden met ieder hun eigen karakteristiek en eigen verblijfsgebied met "recreatieve" voorzieningen voor alle leeftijden, dat wil zeggen zandbak, trapveldje, jeu de boules baan, banken etc.

Door vorm, functie en materiaal gebruik, zowel met betrekking tot groenaanleg als met betrekking tot de bebouwing kunnen (voetgangers) routes ontwikkeld worden met een eigen thema, waarbij te denken valt aan water, ecologie, steen, beelden, bloemen en/of kleur.

Centraal in de ontwikkeling van Groot Sander dient te staan dat de openbare ruimte een aangename, veilige, attractieve verblijfsruimte voor iedereen is, die niet anoniem mag zijn maar in bezit moet worden genomen door de buurt- en wijkbewoners en uitnodigend is voor andere inwoners van Etten-Leur.



Inventarisatie
Groen en Bodem

2.3. Inventarisatie en randvoorwaarden van het plangebied

Bestaande wegen en bomen

Het plangebied bevat enkele herkenbare bomen en bomengroepen, zoals de pupullerenbeplanting tegen het sportcomplex, de elzen en wilgen langs de Wouter Berthoutlaan, een tweede bomenrij langs het Sander, een inlandse eik en een houtwal centraal in het plangebied.

Bodem

Door de Grontmij is een bodemonderzoek verricht, waarbij enerzijds onderzoek is gepleegd naar potentiële bodemverontreiniging en anderzijds naar de hydrologische toestand van de bodem. Met betrekking tot de potentiële bodemverontreiniging zijn geen afwijkende waarden aangetroffen. De iets verhoogde gehalten aan zink zijn vrij normaal voor zandgrondgebieden.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat de bodem en het grondwater van zodanige kwaliteit zijn dat er geen sprake is van enig risico voor de volksgezondheid en het milieu. Er zijn geen beperkingen om ter plaatse over te gaan tot woningbouw.

De terreinhoogte binnen het gebied varieert van 2.75 m + NAP alleen ter plaatse van de kruising Melksloot/Sander, en van 3.25 m + NAP in een tweede laag gebied in het noorden tot 4.50 m + NAP voor enkele kleinere gebiedjes, ten noorden van de Melksloot, vlak bij Klein Sander en langs het Sander ter plaatse van de Wouter Berthoutlaan en het Slagveld. In verband met de gewenste drooglegging zal enig grondverzet noodzakelijk zijn. Anderzijds kunnen de plaatselijke hoogteverschillen benut worden voor een woningtype met een garage onder de woonverdieping en een verhoogde achtertuinprofiel.

De Haansberg en het Sander

De meeste bestaande bebouwing ligt als lintbebouwing langs de Haansberg en het Sander. Naast agrarische en agrarische nevenbedrijven is een aantal burgerwoningen aanwezig.

De agrarische bedrijven hebben bestaande rechten, waarmee rekening dient te worden gehouden. Bebouwing van "Groot Sander" mag geen aanleiding geven tot een beperking van de aanwezige bedrijfsactiviteiten.

Met betrekking tot de aard van de bedrijfsvoeringen is nagegaan welke afstand in acht moet worden genomen tot woningbouw. Alle agrarische bedrijven is schriftelijk verzocht een inventarisatieformulier in te vullen, om zodoende inzicht te verkrijgen in de omvang van de bedrijfsvoeringen.

Aan de hand van de verstrekte gegevens zijn de afstanden vastgesteld, gebaseerd op de circulaire "Veehouderij en hinderwet" en de brochure "Bedrijven en milieuzoneering" van de VNG.

De in acht te nemen afstanden tot woningbouw zijn hieronder schematisch weergegeven.

Adres	Soort bedrijfsvoering	Milieucirkel
1. Haansberg 25	- rundveehouderij	100 meter
2. Haansberg 29	- gemengde veehouderij/ - vollegrondstuinbouw	115 meter
3. Haansberg 37	- vollegrondstuinbouw	50 meter
4. Haansberg 44a	- rundveehouderij	100 meter
5. Haansberg 54	- hoveniersbedrijf - bomenkwekerij	50 meter
6. Haansberg 68	- tuinbouwbedrijf (vollegronds)	50 meter
7. Haansberg 70	- installatiebedrijf van warenhuizen	50 meter
8. Sander 4	- hoveniersbedrijf	50 meter
9. Sander 5	- intensieve veehouderij	120 meter
10. Sander 13	- veehouderij	110 meter
11. Sander 47	- glastuinbouwbedrijf	50 meter

De milieuzones van genoemde bedrijven vallen buiten het als woonwijk in te richten gebied, met uitzondering van de milieuzones van Sander 4, 5, 13 en 47.

Het wegprofiel van en de beplanting langs de Haansberg en het Sander worden in de bestaande vorm gehandhaafd. Langs de Haansberg staan overwegend essebomen, langs het Sander staan in het noorden lindebomen en verder wilgen.

Aanwezige belemmeringen

Langs de Wouter Berthoutlaan en in het verlengde daarvan tot aan de Haansberg is een zakelijk recht gevestigd ten behoeve van een watertransportleiding van de waterleidingsmaatschappij Noord-West Brabant. Langs deze leiding moet aan beide zijden een zone van 3 meter in acht worden genomen, die niet mag worden bebouwd.

Over het uiterst noordelijk deel van het plangebied loopt op een hoogte van 34 meter een straalpad voor het radiografisch verkeer naar de vliegbasis Woensdrecht.

Op het plan "Groot Sander" is het hoofdstuk "Wegverkeerslawaaï" van de Wet geluidhinder van toepassing. Omdat het een nieuw bestemmingsplan betreft, zal aan de eisen van de Wet geluidhinder moeten worden voldaan. De wet bepaalt dat in nieuwe situaties de maximale gevelbelasting op woningbouw 50 dB(A) mag bedragen.

Binnen de zone, waar de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), is in principe geen woningbouw mogelijk. Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen voor woningbouw binnen de zone. Vooralsnog wordt daarvan niet uitgegaan.

Bepalend voor de vaststelling van de geluidsbelasting is de verwachte verkeersintensiteit binnen een periode van 10 jaar. Alleen op de wegen, waarvan de geluidsbelasting binnen die periode meer dan 2.450 motorvoertuigen bedraagt, is de Wet geluidhinder van toepassing. Voor het plangebied "Groot Sander" is dit alleen de doorgetrokken Plantijnlaan.

In het jaar 2000 is Rijksweg 58 om Etten-Leur geleid. Er zijn verschillende verkeersmodellen ontwikkeld voor geheel Etten-Leur na deze omleiding. De geprognosticeerde verkeersbelasting op de doorgetrokken Plantijnlaan varieert van 800 tot 3.500 motorvoertuigen per etmaal. Met standaardrekenmethode 1 (zie bijlage) zijn voor een verkeersbelasting van 3.000, van 3.500 en van 4.000 motorvoertuigen/uur de 50, 55 en 60 dB(A)-contour berekend voor drie verschillende profielen. De voor de woongebouwen aangehouden afstanden tot het hart van de weg zijn voldoende om ook in de toekomst te voldoen aan de eisen van de Wgh.



16

natte watergang

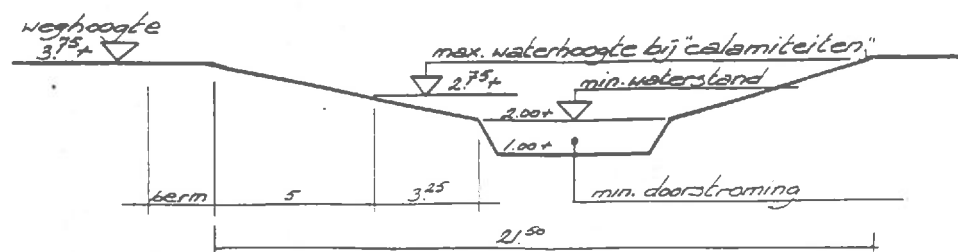
overstort vijver

droge watergang

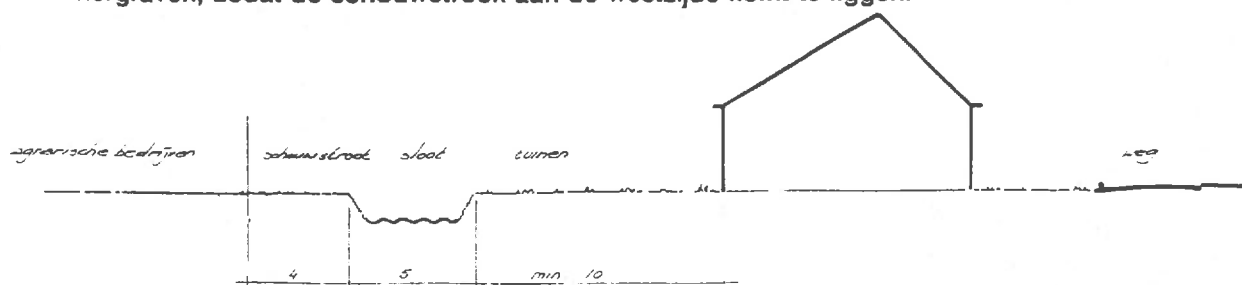
waterhuishouding

Waterhuishouding

De ontwatering van Klein Sander, het sportpark, Groot Sander en het buitengebied tussen Haansberg en de Bogtenstraat loopt via de Melksloot naar de Leursehaven. In het kader van de ruilverkaveling moet een nieuwe watergang vanuit het noordelijk gelegen buitengebied via het plangebied naar de Melksloot lopen. De watergangen van Klein Sander worden aangesloten op de watergangen rond het sportpark die in verbinding staan met de Melksloot. Het gebied rondom de Melksloot ligt het laagst ten opzichte van de omringende gebieden waardoor de watergangen in dit gebied genoeg aanvoer zullen krijgen om overwegend "nat" te zijn. Daarentegen zullen de watergangen aan de noordzijde van Klein Sander overwegend droog zijn. In verband met de vereiste doorstroming, waterberging en een minimale drooglegging van 1 meter zal het profiel van de Melksloot er als volgt uitzien.



Naast dit waterprofiel moet een schouwstrook van 4 m worden gereserveerd. Langs de achterzijde van de agrarische bedrijven langs de Haansberg is in overleg met het waterschap de "Markgronden" besloten een ontwateringssloot van 5 m met een schouwstrook van 4 m te reserveren. Het voornemen is de bestaande sloot te hergraven, zodat de schouwstrook aan de westzijde komt te liggen.

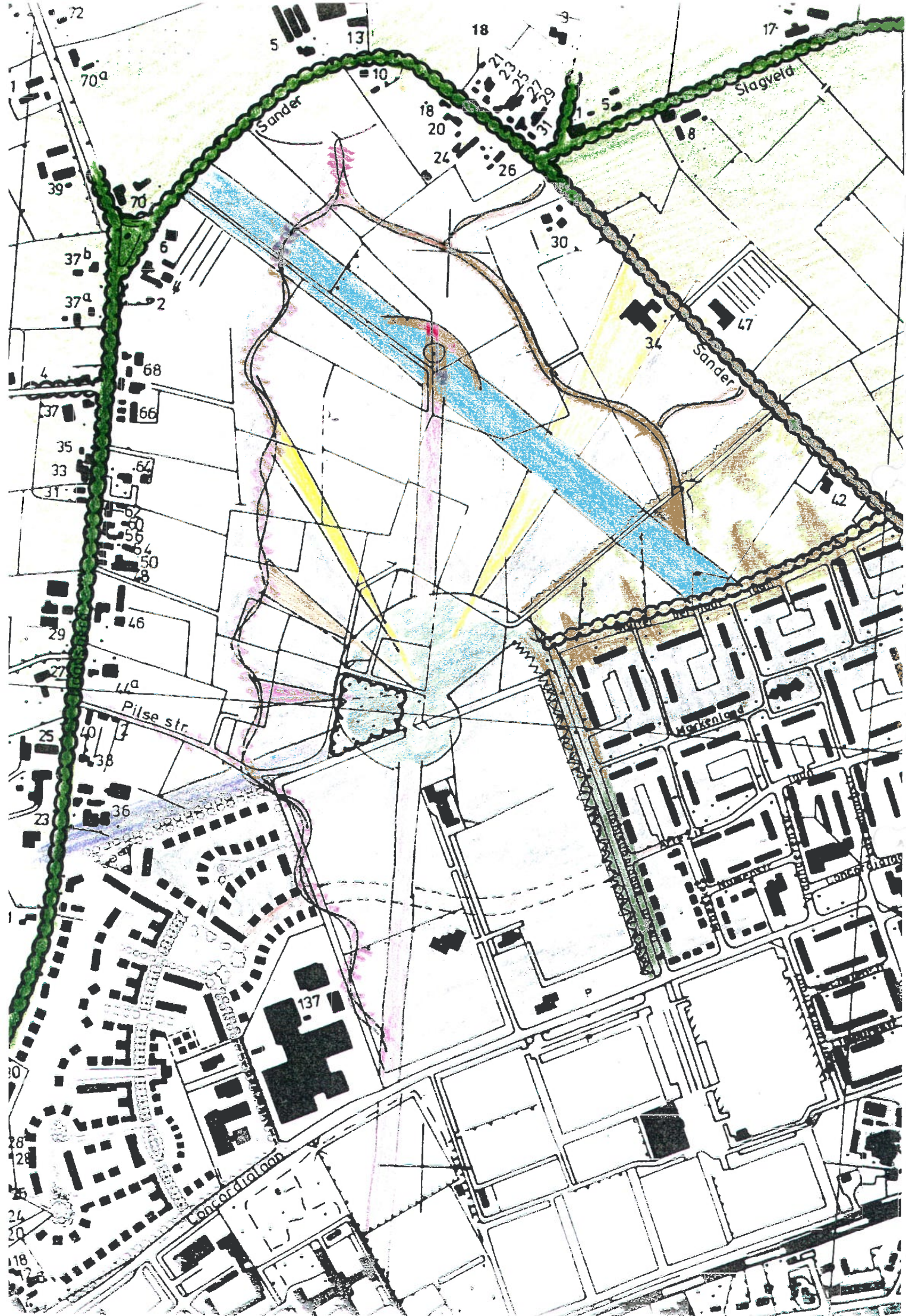


De Melksloot, de sloot uit noordelijke richting en de sloten langs Klein Sander en het sportpark worden opgenomen in de groenstructuur en leveren een bijdrage aan de herkenbare verschillen van de openbare ruimten en zijn goed bereikbaar in verband met onderhoud.

Het niet gescheiden rioleringsstelsel van Etten-Leur Noord heeft momenteel een overstort op het buitenwater. Voor deze overstort moeten vervangende voorzieningen worden getroffen.

In een rapport van de Mabeg is de ruimtebehoefte voor bezinkkelders en overstort-basins berekend.

Besloten is overstort van de Deken Koopmanslaan te verplaatsen naar de Kwadestraat, waar deze utilitaire voorzieningen landschappelijk kunnen worden ingepast.



2.4. Ruimtelijke opbouw

Algemeen

De ruimtelijke structuur van Groot Sander wordt enerzijds bepaald door de karakteristieke ligging in het buitengebied, de gewenste verkeersstructuur en de waterhuishouding en anderzijds door de gewenste kwaliteit en diversiteit van de openbare ruimte en de mogelijkheid zich te kunnen oriënteren in het stedelijk gebied.

Basisuitgangspunt bij de ontwikkeling van de structuur is geweest dat de verkeersstructuur, de waterhuishouding, de groenstructuur, de woonbebouwingsstructuur en de architectuur als één onlosmakelijk geheel de ruimtelijke structuur vormen en ondersteunen. De relatie met het buitengebied en met het bestaande stedelijk gebied heeft daarbij centraal gestaan.

De ligging van een groot park, het kerngebied, tussen de woongebieden Klein Sander, Sportpark, Groot Sander en Markenland versterkt de samenhang tussen deze woonwijken, vooral omdat veel wegen (dus openbare ruimten) op dit park gericht zijn.

Door een deel van de openbare ruimten vanuit het park door te trekken tot in het buitengebied en een ander deel te richten op het omringende stedelijk gebied ontstaat een inzichtelijk netwerk van visuele en fysieke relaties.

De toekomstige ontwikkeling van woningbouw op het sportpark biedt de mogelijkheid de beoogde samenhangende structuur van dit deel van Etten-Leur te completeren.

Daarnaast vormt een sterk structurerende, formele ruimte de visuele en fysieke relatie tussen het buitengebied aan de uiterste noordgrens van Groot Sander met Markenland.

Naar de buitengrenzen van Groot Sander zijn informeel "kronkelende" wegen met een duidelijk eigen karakteristiek opgenomen. Deze wegen eindigen eveneens bij het buitengebied.

Groen- en ruimtestructuur

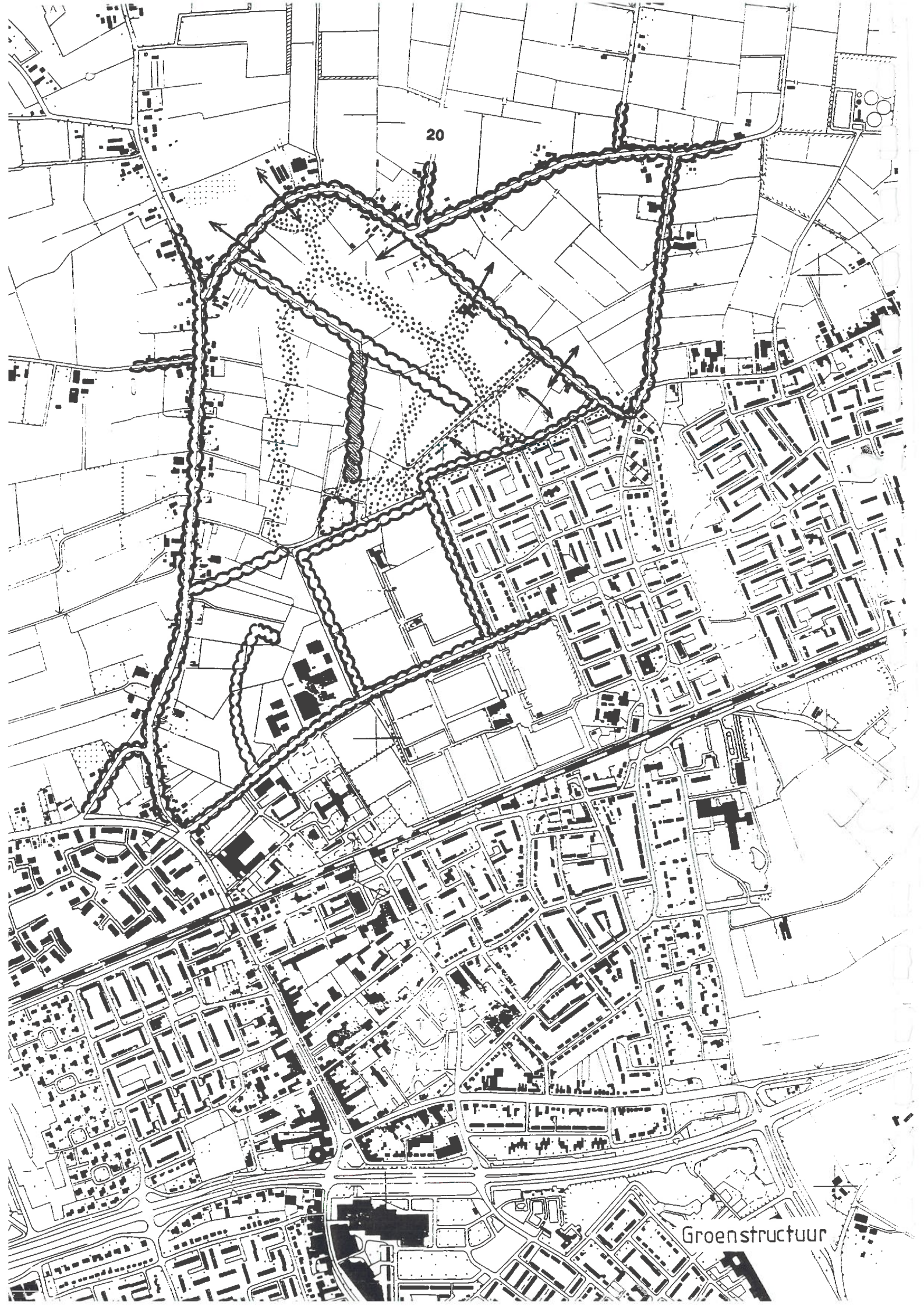
Het "groen" in een woongebied kan drie functies hebben, ten weten een ecologische functie, een beeldvormende functie (kijkgroen) en een gebruikersfunctie (recreatiegroen).

Deze functies zijn doorgaans in combinatie aanwezig en vullen elkaar aan en moeten elkaar versterken.

De ruimtelijke structuur is gebaseerd op een doorgaand stelsel van groen(voorzieningen), tussen het open buitengebied en het park in het Kerngebied. Het groen nabij het buitengebied zal wat beplantingssoort en inrichting betreft essentieel anders zijn, dan bijvoorbeeld speelplekjes in het middengebied.

20

Groenstructuur



Een belangrijke recreatieve functie is het wandelen/fietsen door en langs groen. De structuur in Groot Sander is zo opgezet dat "rondjes" van verschillende lengten altijd door afwisselende groengebieden gaan. Het buitengebied met de landwegen wordt daarbij beschouwd als een groot wandel/fietsgebied, waardoor het groen in Groot Sander op een kleinschalige wijze kan worden vormgegeven. Vooral de driehoek Sander-Slagveld-Kwadestraat leent zich voor het "avond-om-metje".

Binnen het woongebied dichtbij de woning is ruimte gereserveerd voor speelplekken voor peuters, kleuters en kleine schoolkinderen. Aan de randen van het woongebied liggen grotere groenplekken waar ruimte is voor spelvoorzieningen voor oudere kinderen. De wandelroutes in het woongebied vragen weinig extra ruimte, omdat voortuinen, laanbeplanting en speelplekken op de juiste manier gerangschikt zijn tot een organisch geheel.

Ter plaatse van de eikeboom, midden in Groot Sander, komt een accent, in de vorm van een pleintje als markering van het knooppunt van de verschillende buurtwegen.

In het Kerngebied ten noorden van het sportpark is een park voorzien met een gevarieerde inrichting met een sterk afwisselende beplanting en een waterpartij. Voorlopig kunnen de daar aanwezige populieren gehandhaafd worden, maar deze zullen vervangen moeten worden door meer duurzame "stedelijke" bomen.

In dit park moet ruimte gereserveerd worden om te zijner tijd, indien noodzakelijk, de "Melkslootweg" door te kunnen trekken naar de Haansberg, waarbij snelheidsremmende voorzieningen extra ruimte zullen vragen.

Dit park biedt naast de ruimere landschappelijke inrichtingsmogelijkheden tevens ruimte voor diverse recreatieve voorzieningen.

Vanuit dit park vormt een groene schegvormige ruimte de fysieke en visuele relatie met de driehoek Sander-Slagveld-Kwadestraat.

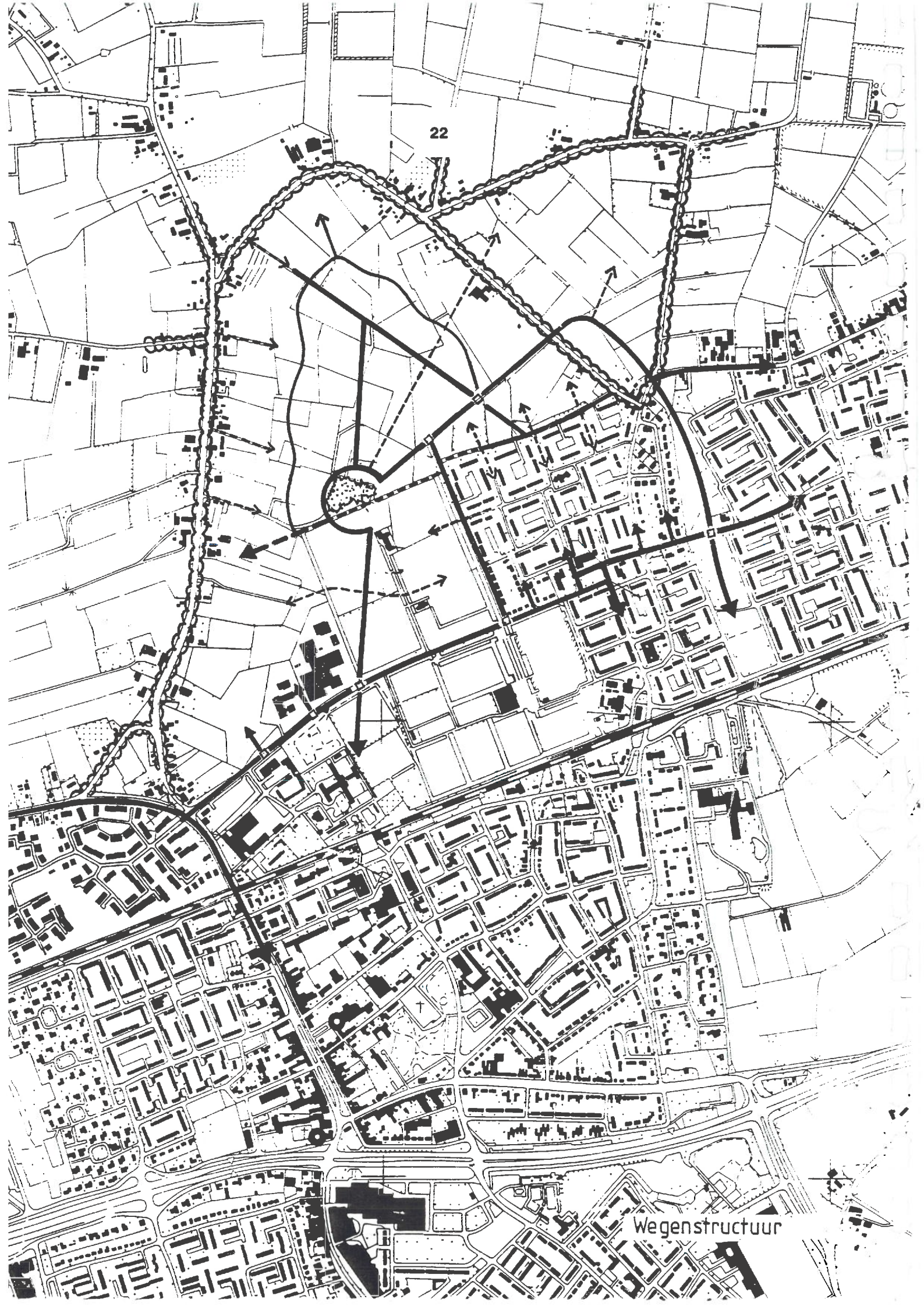
Het overgangsgebied wordt begrensd door de open groene ruimte langs de Melksloot en de meer besloten groene ruimte langs de Wouter Berthoutlaan. Het overgangsgebied moet vooral deze twee ruimten functioneel en ruimtelijk koppelen om een geleidelijke overgang tussen het bestaande en het nieuwe woongebied te bewerkstelligen.

De ontwateringssloot uit het noorden is opgenomen in een brede lineaire groenstrook met aan weerszijde een smalle woonstraat. Deze singelachtige groenstrook begint bij het voetgangerspad door Markenland naar de winkels en eindigt aan de noordzijde op de grens van het buitengebied.

Het pleintje rond de bestaande eikeboom, centraal in het plangebied, vormt een onderdeel van deze lineaire groenstrook en markeert de aansluiting met de laan die over de zichtlijn naar het centrale park loopt.

De invloed van "bewoning" op het buitengebied zal vooral ter plaatse van de driehoek Sander-Slagveld-Kwadestraat sterk optreden.

Deze driehoek moet dan ook worden beschouwd als een groene long tussen de woongebieden, waarbij het denkbaar is dat hier voorzieningen komen voor meer ruimtevragende recreatieve activiteiten die landschappelijk ingepast kunnen worden (bijvoorbeeld trapveld, trimbaan, avontuurlijk speelterrein).



Wegenstructuur

Door middel van de vormgeving en tracékeuze van de autowegen en langzaamverkeersroute moet een optimale relatie met het stedelijk gebied worden gerealiseerd. Enerzijds betekent dit een technisch goede oplossing voor de verkeersafwikkeling, anderzijds betekent dit een vormgeving gericht op het zich gevoelsmatig kunnen oriënteren in de wijk en in het gehele stedelijk gebied. Deze oriëntatie wordt enerzijds bereikt door de specifieke maatvoering, inrichting, aankleding en begrenzing van de wegen anderzijds door de wegen te richten op bekende objecten in het stedelijk gebied (watertoren-kerktoren in Etten en in Leur) en de openheid van het buitengebied.

In de uitgangspunten voor de groenstructuur wordt het buitengebied met zijn oude landwegen als een recreatief wandel- en fietsgebied beschouwd.

De wegen in het buitengebied zijn dus een belangrijk onderdeel van de voet-/fietswegaansstructuur en moeten derhalve zo min mogelijk met autoverkeer worden belast. Tevens moeten vanuit het plangebied zoveel mogelijk aansluitpunten van voet-/fietspaden op de oude landwegen worden gemaakt.

De Concordialaan vormt een stedelijk ruggegraat van het gebied ten noorden van de spoorlijn tussen de Plantijnlaan en Hoeveneseweg.

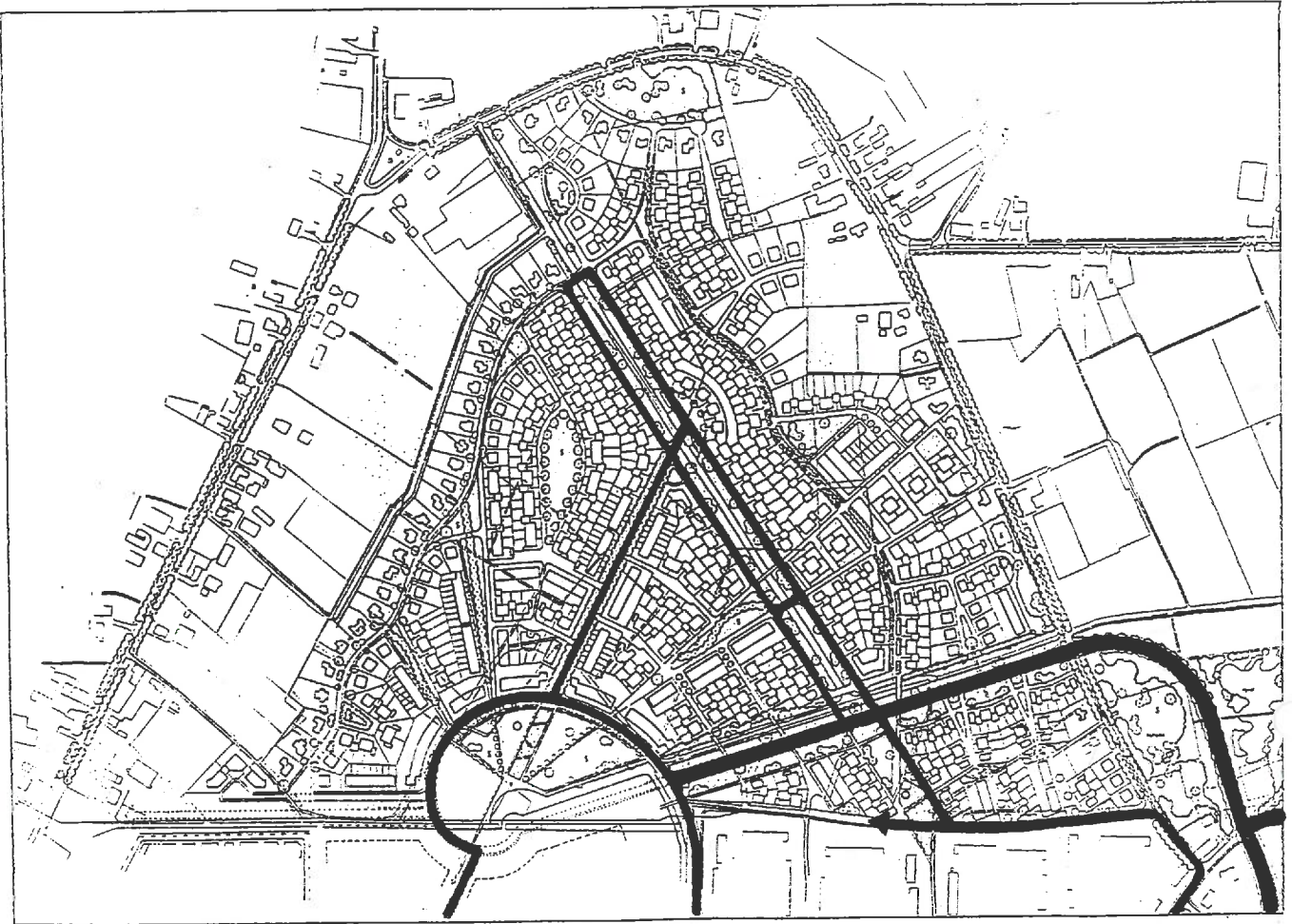
Alle aangrenzende woonwijken en voorzieningen oriënteren zich op deze weg. Ook Groot Sander krijgt op twee plaatsen een aansluitpunt op de Concordialaan. Enerzijds de Deken Koopmanslaan met een beperkte ontsluitingsfunctie voor Groot Sander en anderzijds een tweede aansluitpunt ongeveer ter plaatse van de westelijke sloot van het sportpark.

Laatstgenoemde aansluiting is afhankelijk van de beslissing of een gedeelte van het sportpark ingevuld wordt met woningbouw.

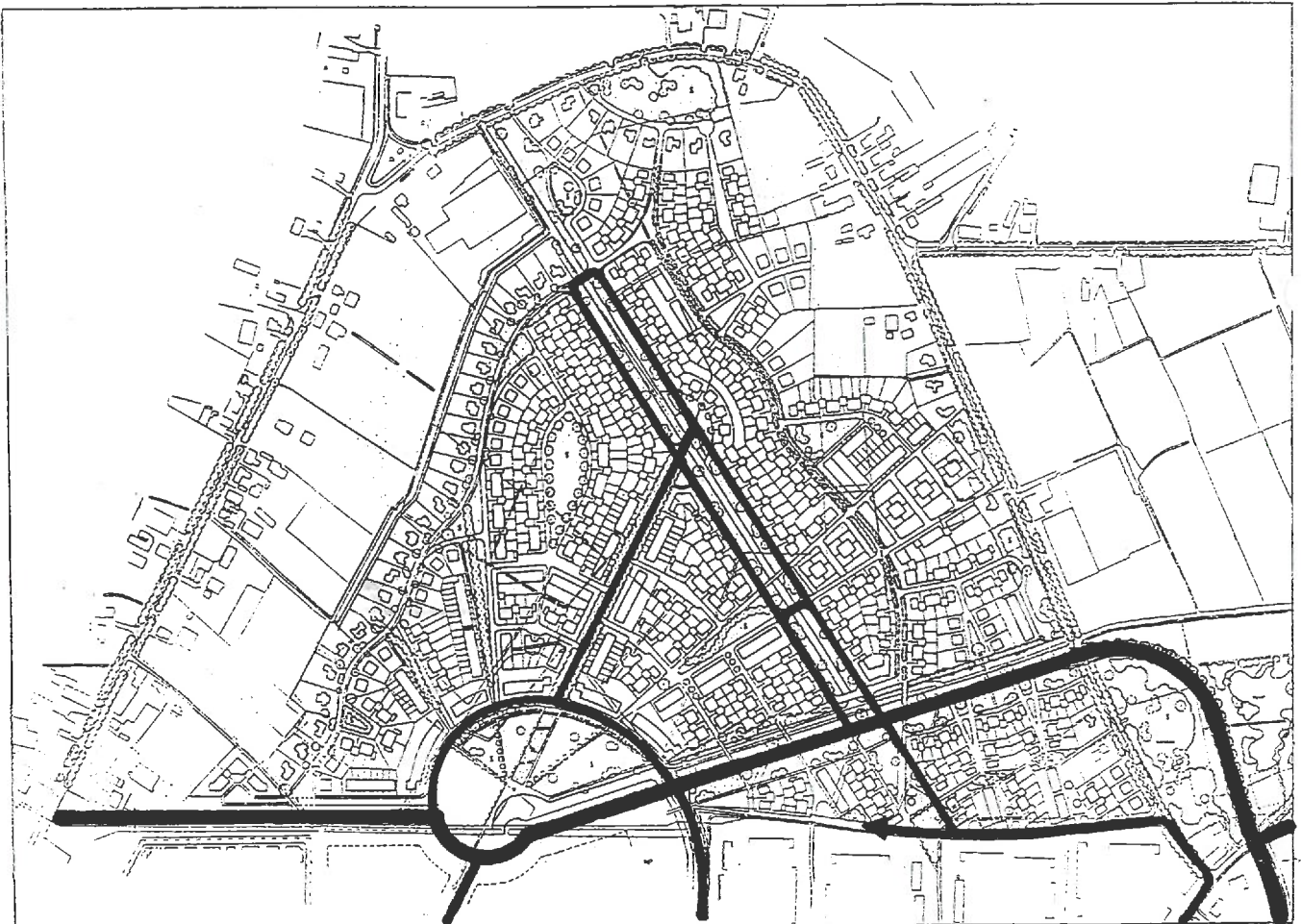
Bij een positieve beslissing zou vanaf genoemd aansluitpunt de ontsluitingsweg in noordelijke richting of langs de sloot of over het sportpark kunnen lopen. Deze weg kan dan vanuit het centrale park van Groot Sander diagonaal over het sportpark gericht worden op de kerktorens aan de Markt en kan ook, indien ook een deel van het sportpark ten zuiden van de Concordialaan bij de planontwikkeling wordt betrokken, doorgetrokken worden naar het station.

Een derde belangrijke verkeersrelatie loopt vanaf de aansluiting Korte Brugstraat/Plantijnlaan het plangebied in. Doordat de Plantijnlaan-Schoonhout de beste aansluiting heeft op het externe wegennet van Etten-Leur zal de verwachte verkeersbelasting op deze aansluiting vrij groot zijn. Ten gevolge van de eisen in de Wet geluidshinder zal aan weerszijden van de weg een zone van circa 25 meter vrij moeten worden gehouden van geluidsgevoelige bebouwing.

Aanvankelijk is gedacht de Wouter Berthoutlaan te gebruiken als wijkverzamelweg. De afstand van de woningen langs de Wouter Berthoutlaan tot de weg bedraagt slechts 10 à 15 m. Dit houdt in dat deze woningen zwaarder zouden worden belast dan de maximale wettelijke grenswaarden voor de gevelbelasting. Dit betekent dat het huidige tracé van de Wouter Berthoutlaan niet kan worden gebruikt en dat er minimaal enige meters noordelijker een nieuwe weg aangelegd zou moeten worden.



Wegenstructuur



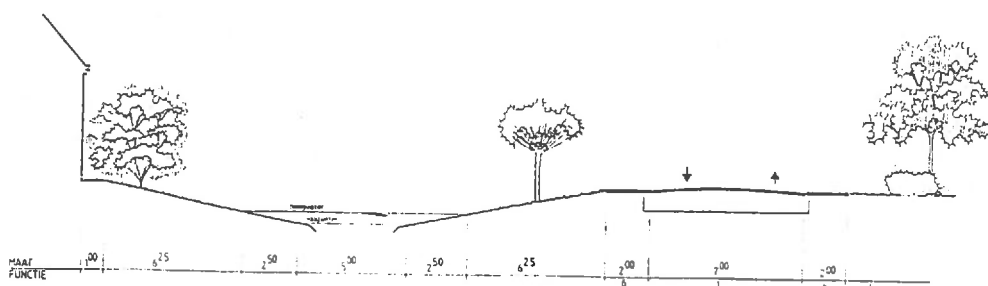
Toekomstige wegenstructuur

- Wijkontsluitingsweg
— Buurtweg

Daar ook aan de noordzijde van deze weg 25 meter open dient te blijven, betekent dit een open ruimte van 50 meter met 12 tot 15 meter verharding. Tevens moet voor de Melksloot een strook van circa 22 meter worden gereserveerd met daarlangs een schouwzone van 4 meter. De resterende te bebouwen ruimte tussen de Melksloot en de nieuwe weg is vrij klein, onregelmatig van vorm en derhalve niet erg rendabel. Door het opdelen van de verschillende open ruimten blijven deze vrij utilitair en leveren geen bijdrage aan het stedelijke beeld.

Door de nieuwe wijkontsluitingsweg langs de zuidzijde van de Melksloot te leiden, valt de bebouwingsvrije zone aan de noordzijde van de weg over de Melksloot, hetgeen niet alleen een ruimtewinst betekent, maar de Melksloot levert ook een extra karakteristiek aan de wijkontsluitingsweg. Door de open ruimte langs de weg als één geheel met de Wouter Berthoutlaan en het tussenliggende gebied te ontwikkelen, ontstaat een overgangsgebied van Markenland naar Groot Sander en van het buitengebied naar het centrale park.

profiel van de Melkslootweg



De nieuwe Melkslootweg is gericht op het centrale park van Groot Sander en op de Watertoren in de Grient, hierdoor is zijn positie zowel in Groot Sander als in heel Etten-Leur duidelijk.

De Deken Koopmanslaan en de tweede ontsluitingsweg sluiten in het centrale park aan op de "Melkslootweg" waarvan de buurtwegen "de laan" en "de singel" aftakken in noordelijke richting. Ter plaatse van de aansluitpunten is de inrichting van het openbare gebied zo aangepast dat deze aansluitingen aandachtspunten worden voor de weggebruiker en tevens snelheidsremmend werken zonder echter onoverzichtelijk te worden.

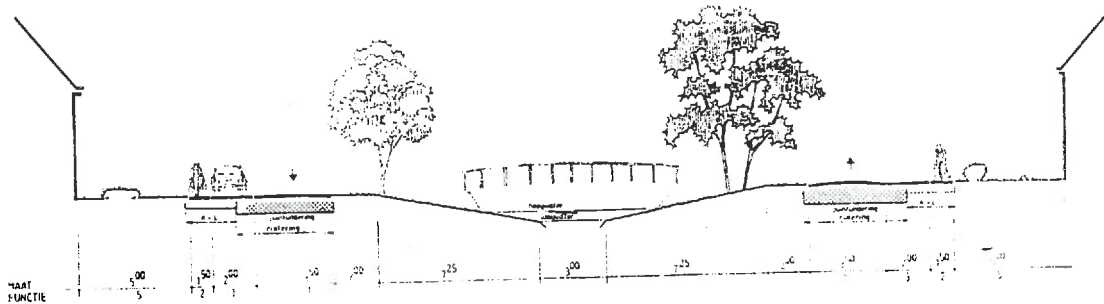
In het centrale park eindigt in de huidige opzet de Melkslootweg op de langs de noordzijde van het park doorgetrokken Deken Koopmanslaan. De verkeersbelasting op de verschillende wegen is hier nu laag, doordat Groot Sander geen "achterliggende" gebieden heeft en er derhalve geen doorgaand verkeer is. Wanneer de Melkslootweg doorgetrokken zou worden in westelijke richting zal de verkeersbelasting aanzienlijk toenemen.

In het plan is rekening gehouden met het doortrekken van de Melkslootweg in westelijke richting door middel van het opnemen van een (snelheidsremmend) tracé door het centrale park en met de dan optredende hogere verkeersbelasting door nu al een woonbebouwingsafstand van 25 meter tot het hart van de toekomstige weg aan te houden.

De twee belangrijkste buurtwegen ontmoeten elkaar ongeveer ter plaatse van de te handhaven eikeboom, die opgenomen wordt in een klein pleintje.

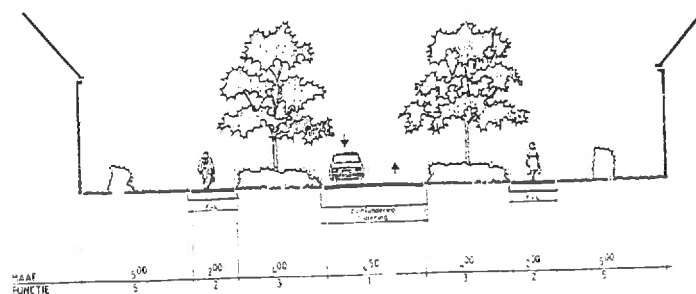
De ene buurtweg, de singel, vormt de verbinding tussen Markenland en het buitengebied. Deze buurtstraat bestaat uit twee smalle woonstraatjes met éénrichtingsverkeer aan weerszijde van de brede groenstrook waarin de ontwateringssloot is opgenomen.

profiel van de Singel



De andere buurtweg, de laan, verbindt het kleine pleintje met het centrale park en is gericht op de kerktorens op de markt, hetgeen de samenhang van de verschillende onderdelen in het stedelijk gebied benadrukt.

profiel van de Laan



Naast deze buurtwegen met een lineaire rechtstreekse verbinding met de Melkslootweg en het park vormen twee min of meer informele, vrij kronkelende wegen de aanvullende autowegenstructuur. Tussen genoemde lineaire wegen en de kronkelende wegen liggen verschillende woonerfachtige weggetjes en pleintjes.

De Melkslootweg kruist het Sander en gaat met een ruime bocht over in het verlengde van de Plantijnlaan. Het Sander wordt gedeeltelijk afgesloten voor autoverkeer, waardoor de genoemde kruising een T-aansluiting wordt.

De Baai wordt afgesloten voor autoverkeer; het voet-/fietsverkeer volgt het oude tracé naar het Sander. Het autoverkeer van de Kwadestraat wordt met een T-aansluiting op de Korte Brugstraat geleid en de Korte Brugstraat sluit vervolgens eveneens met een T-aansluiting aan op de Plantijnlaan.

Het autoverkeer van de Baai en de Wouter Berthoutlaan wordt iets westelijker naar de Melkslootweg geleid.

Diverse oplossingen zijn in de beschikbare ruimte denkbaar voor de combinatie van de T-aansluitingen en een veilige oversteek voor het langzaam verkeer. In een later stadium zal aan de hand van meer technische gegevens dit punt definitief vormgegeven en gedetailleerd worden.

Het langzaam verkeer kent twee soorten gebruikers, de recreant en de meer doelgerichte voetganger/fietser.

De recreant zal naast het maken van ommetjes, het buitengebied en het centrale park bezoeken, terwijl de doelgerichte voetganger/fietser, naar scholen, winkels, station en dergelijke voorzieningen zal gaan.

In verband met de sociale veiligheid zullen alle langzaamverkeersroutes zoveel als mogelijk moeten worden begeleid met voorgevels van woningen.

Door de ligging van het centrale parkgebied tussen de woonwijk en het station/centrum Etten-Leur en de oriëntatie van een groot aantal woonstraten op dit parkgebied zal zowel het recreatieve als het doelgerichte langzame verkeer over deze woonstraten gaan. Evenzo zal het recreatieve verkeer naar het buitengebied gebruik maken van de woonstraten die op dit buitengebied zijn gericht. In Groot Sander, zoals in iedere woonwijk, zijn de langzaamverkeersbewegingen difuus en niet te structureren met speciale langzaamverkeersroutes. Met andere woorden iedere woonstraat moet geschikt zijn voor langzaam verkeer.

In het plan is een aantal kortsluitingen voor het langzaam verkeer opgenomen, waardoor de fietsroute altijd korter is dan de autoroute.

Bebouwingsstructuur

De kwaliteit van de ruimtelijke structuur en de karakteristiek van de verschillende ruimten worden mede bepaald door de bebouwingsstructuur.

Door het bundelen en op elkaar afstemmen van bepaalde bekende woonbebouwingsvormen wordt de karakteristiek van een ruimte versterkt.

Langs de buitenzijde van het plangebied zijn als overgang naar de agrarische bebouwing van het buitengebied overwegend vrijstaande woningen op ruime kavels opgenomen.

Ook het informele groene karakter van de smalle westelijke kronkelweg wordt bepaald door vrijstaande woningen op ruime kavels, terwijl de oostelijke kronkelweg meer een verbinding vormt tussen sterk verschillende plekken en pleintjes en door een diversiteit aan bebouwingstypen een aaneenrijging van afwisselende beelden en een karakteristiek van een relsverhaal zal krijgen. De buurtontsluitingswegen, de singel en de laan, moeten echter ieder een duidelijk eigen herkenbaar beeld krijgen. De architectuur en structuur van de begeleidende bebouwing zal zowel bij "de singel" als bij "de laan" een sterke eigen karakteristiek moeten vertonen, zonder over de totale lengte identiek te moeten zijn. De bebouwing rond het centrale park en het pleintje zijn zo kenmerkend en ruimtebepalend, dat het ontwikkelen van die bebouwing als project, als één verhaal met een begin en een einde, een voorwaarde is voor de ruimtelijke kwaliteit.



3. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De schetsverkaveling voor Groot Sander bevat 695 woningen, waarvan 224 rijenwoningen in blokken van 4 tot 8 woningen, 328 dubbele woningen op kavels van 8,50 tot 10 m breedte en 93 vrijstaande woningen op kavels van minimaal 13 m tot 20 m breedte.

Op een aantal ruimtelijke karakteristieke plaatsen zijn bijzondere woonvormen geprojecteerd, zoals 26 patio en/of hoekoplossingen en 24 woningen in de gebogen bebouwing rond het park.

Ondanks het grote park, de brede singel en de open ruimte rond de (doorgetrokken) Melkslootweg is ca 58% van de gronden uitgeefbaar.

Oppervlakte-verdeling opnemen:

Rendabele grond	19,1	ha
Verharding	7,1	ha
Groen	5,6	ha
Water	2,3	ha
Overig	<u>1,8</u>	ha
Totaal	36,4	ha

De exploitatie-opzet is als losse bijlage aan het plan toegevoegd.

4. JURIDISCHE OPZET

4.1. Algemeen

Het nieuwe bestemmingsplan "Groot Sander" zal naast de nieuwe woonwijk eveneens omvatten de bebouwing en gronden, gelegen langs de Haansberg en het Sander.

Voor wat betreft de opzet van het bestemmingsplan zal inzake het woongebied de methodiek zoals toegepast in de plannen "Het Hooghuis" en "Klein Sander" worden gevolgd. De bestaande agrarische bedrijfsbebouwing en gronden zullen worden bestemd overeenkomstig de reeds bestaande regelingen voor de agrarische kernrandzone, waarbij de vestiging van nieuwe agrarische bedrijven, die kunnen leiden tot een verzwaring van milieuhinder, worden uitgesloten.

Het bestemmingsplan "Groot Sander" is een plan overeenkomstig artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Dit betekent dat bestemmingen van de in het plan begrepen gronden worden aangewezen en dat voorschriften worden gegeven omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen.

4.2. Plankaart

De opzet van het onderhavige plan is gelijk aan die van het bestemmingsplan "Klein Sander", dat wil zeggen op de plankaart zijn, met een beperkt aantal bestemmingen, de gronden bestemd zonder de inrichting en de opstallen gedetailleerd aan te geven. Op de plankaart zijn de minimum en maximum-maten van de gebouwen (in een tabel) opgenomen.

4.3. Voorschriften

De voorschriften, behorende bij het bestemmingsplan zijn onderverdeeld in drie paragrafen, te weten:

Paragraaf I - Algemene en technische bepalingen

Paragraaf II - Bestemmingsbepalingen

Paragraaf III- Aanvullende bepalingen.

Paragraaf I

Paragraaf I omvat de verklaring van de belangrijkste begrippen, welke in paragraaf II en III worden gebruikt. Daarnaast bevat deze paragraaf bepalingen op welke wijze de grondoppervlakte, hoogte, breedte en dergelijke van de bouwwerken moeten worden gemeten. Tevens zijn algemene bepalingen opgenomen.

Paragraaf II

Paragraaf II geeft de omschrijving van de diverse op de kaart aangegeven bestemmingen weer. De nieuwe regelgeving zoals opgenomen in met name het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985, biedt de gemeente de mogelijkheid tot het opstellen van bestemmingsplannen met een grote mate van flexibiliteit en globaliteit.

Planvormen kunnen voortaan zodanig worden gekozen dat ingespeeld kan worden op zich wijzigende omstandigheden en op nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen, zodat in veel gevallen het bestemmingsplan minder behoefte te worden aangepast. In het Bro 1985 zijn de regels welke aanleiding gaven tot een verregaande mate van detaillering (oude artikelen 13 en 14 Bro) niet meer opgenomen. Ook gedetailleerde bebouwingsregelingen zijn niet meer vereist.

Verder zijn bij de bestemmingen, indien gewenst, de nodige vrijstellingsbepalingen opgenomen, teneinde de noodzakelijke flexibiliteit mogelijk te maken.

Woondoeleinden

De meeste woningen in het plangebied "Groot Sander" zijn opgenomen in een algemene woonbestemming, waarbinnen zowel vrijstaande, patio's, blokken van twee en rijenwoningen kunnen worden gerealiseerd. Op de kaart is door middel van een "Klasse" aangegeven waar welk type woning kan worden gerealiseerd, waarbij is vermeld waaraan de woning moet voldoen ten aanzien van het maximaal aantal aaneen te bouwen woningen, de breedte, de hoogte en/of bebouwingspercentage. Voorts kent deze bestemming een erfbebouwingsregeling voor bijgebouwen. De grondoppervlakte bij rijenwoningen is vastgesteld op 16 m² en bij vrijstaande en blokken van twee woningen op 36 m². Er is een mogelijkheid om via vrijstelling de oppervlakte te vergroten. Slechts één bijgebouw mag op de erfafscheiding worden gebouwd. Daarnaast is het via vrijstelling mogelijk een tuinhuisje op de zijdelingse perceelgrens te bouwen, mits de achterkant samenvalt met de achterperceelsgrens. Binnen de bebouwingsstrook kunnen, mits de woonfunctie gehandhaafd blijft, praktijkruimten worden gerealiseerd. Na vrijstelling van burgemeester en wethouders kan tot maximaal 100 m² worden gebouwd op het bijbehorende erf mits 50% van het perceel onbebouwd en onoverdekt blijft.

Na vrijstelling van burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduidingen in klasse 4 gebouwen voor detailhandel, met uitzondering van levensmiddelenzaken, worden gebouwd.

Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan één horecabedrijf ter plaatse van de hierboven genoemde aanduidingen worden gevestigd.

Vrijstaande woningen

De bestaande en nieuw te bouwen woningen langs de Haansberg, het Sander en de woning Baal 78 zijn opgenomen in deze bestemming, waarbij de woningen gedetailleerd zijn weergegeven door middel van een eigen bebouwingsvlak, goothoogte en bouwhoogte. Voor de nieuw te bouwen vrijstaande woningen in het woongebied is een ruime bebouwingsstrook opgenomen.

De bijgebouwen mogen worden opgericht op 5 m uit de erfscheiding met uitzondering van één bijgebouw dat echter alleen achter het bebouwingsvlak op de erfscheiding mag worden geplaatst. De regeling voor erfbebouwing komt overeen met de regeling bij de bestemming "Woondoeleinden" echter met uitzondering van de plaats waar op de erfscheiding gebouwd mag worden ten einde de openheid van de bebouwing te garanderen.

Bij het pand Haansberg 66 is de aanduiding opgenomen "pand met cultuur-historische waarde". In de voorschriften is echter geen regeling opgenomen om het behoud van de cultuur-historische waarde af te dwingen. Dit is een bewuste keuze, omdat voor wat betreft het behoud van cultuurhistorisch-waardevolle panden een integraal beleid wordt voorgestaan met een daarbij behorende regeling, op grond waarvan het mogelijk is een vergoeding te verstrekken in het behoud van de panden. Een dergelijke regeling is nog in voorbereiding. In verband hiermee is besloten geen afdwingbare bepalingen op te nemen.

Woningen met ambachtelijke, verzorgende bedrijven

In het plangebied is langs het Sander een woning met een ambachtelijke, verzorgende bedrijfsfunctie opgenomen in een aparte bestemming.

Zowel voor de woning als de bedrijfsgebouwen zijn de bebouwingsvlakken gedetailleerd op de kaart aangegeven.

Voorts is voor deze bestemming een erfbebouwingsregeling voor bijgebouwen opgenomen, welke overeenkomt met de regeling voor de vrijstaande woningen.

In de gebruiksbepalingen is opgenomen dat in beperkte mate detailhandel is toegestaan in goederen welke ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt.

Wegverkeer

De doorgaande, bestaande wegen zijn, inclusief aanliggende bermen, voet- en fietspaden en parkeren geregeld in de bestemming wegverkeer met daarbij een profiel waarin alleen de rijbaanbreedte en de totale breedte van de bestemming is opgenomen. Een beperkte herinrichting van het profiel is derhalve mogelijk.

Verblijfsdoeleinden, auto's toegestaan

Voor de woonstraten, woonerven en paden is deze ruime bestemming opgenomen. Binnen deze bestemming kunnen naast straten ook woonerven met groen- en speelvoorzieningen voor kleine kinderen worden gerealiseerd. De indeling van deze openbare ruimte kan in een later stadium worden bepaald. Waar op de plankaart de aanduiding "Speelterrein" of "Kunstwerk" is opgenomen kunnen speelterreinen van minimaal 100 m² worden aangelegd of kunstwerken worden opgericht.

Agrarische doeleinden, kernrandzone, klasse I

De bestaande agrarische bedrijven zijn opgenomen in de bestemming "Agrarische doeleinden, kernrandzone, klasse I"

Deze bestemmingsregeling is toegespitst op de ligging van de bestaande agrarische bedrijven in de nabijheid van een woongebied.

De bestemmingsregeling komt in grote lijnen overeen met de regeling als opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied".

De regeling voor de kernrandzone houdt in, dat aan de bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven restricties zijn gesteld, in die zin, dat ten opzichte van de in de nabijheid aanwezige stedelijke functies - i.c. woningbouw - er geen overwegende bezwaren van milieu-hygiënische aard mogen ontstaan.

Nieuwvestiging van intensieve veehouderijen is derhalve geheel uitgesloten, ook voor de bestaande bedrijven. Gezien de omvang van de kernrandzone in dit plangebied is tevens nieuwvestiging van agrarische bedrijven uitgesloten.

Na vrijstelling van burgemeester en wethouders is verkoop van ter plaatse gekweekte en vervaardigde producten toegestaan.

Door middel van een wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders kunnen een dierenpension of hondenkennel in de bestaande bedrijfsgebouwen worden gevestigd. Eveneens kunnen via een wijzigingsbevoegdheid op deze gronden volkstuinten, zonder bebouwing, worden toegelaten.

Tuin

Binnen deze bestemming is de bouwmogelijkheid zeer beperkt terwille van openheid en het groene karakter van de buurt. Op de bestemming "Tuin" dient een parkeergelegenheid voor eigen gebruik te worden gerealiseerd bij de vrijstaande en geschakelde woningen.

Recreatieve voorzieningen

Binnen deze bestemming kunnen sportieve recreatieve voorzieningen worden gerealiseerd.

Gedacht kan hierbij worden aan een trimbaanparcours, speelvelden, en dergelijke.

Water

De aanwezige en te realiseren of te verbreden waterloop is een essentieel onderdeel van de waterhuishouding en is derhalve vastgelegd in de bestemming "Water".

Groenvoorzieningen

De structurele groenvoorzieningen zijn als zodanig bestemd. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Binnen de bestemming zijn voorts nog aangegeven een onderhoudsstrook voor de watergangen alsmede aanduidingen voor speelterreinen (minimale omvang 100 m²) en kunstwerken.

Paragraaf III

In paragraaf III zijn bepalingen opgenomen, welke op alle bestemmingen binnen het plangebied van toepassing zijn, te weten:

Vrijstellingen

De algemene vrijstellingen, gebaseerd op artikel 15 lid 1, sub a, van de WRO hebben tot doel enige flexibiliteit in de voorschriften aan te brengen.

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen bij het oprichten van bouwwerken. De mogelijkheid hiertoe wordt geregeld in artikel 15 WRO.

Bescherming van het plan

Dit artikel dient te voorkomen dat situaties ontstaan, welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan.

Gebruiksbepalingen

Hoewel in een nieuw te bouwen wijk gebruiksbepalingen een minder belangrijk planonderdeel vormen, kan het zinvol zijn dat de mogelijkheid tot het optreden tegen bepaalde gebruiksvormen van onbebouwde gronden en opstallen aanwezig is. Zo kan gedacht worden aan het weren van detailhandelsactiviteiten (winkels) in daartoe niet als zodanig bestemde opstallen of aan het weren van bepaalde goederen in gebouwen of op terreinen (sloopauto's, caravans).

Overgangsbepalingen

De overgangsbepalingen hebben tot doel de rechtstoestand te begeleiden van de bouwwerken en de andere vormen van grondgebruik, welke op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan, afwijken van het plan, totdat deze in overeenstemming zullen zijn gebracht met het plan.

Strafbaarheid van overtredingen

De voorschriften over het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, alsmede de overgangsbepalingen, hebben alleen dan praktisch resultaat, wanneer ook een strafbepaling is opgenomen. Overeenkomstig artikel 59 van de WRO is de overtreding van laatstbedoelde voorschriften uitdrukkelijk als een strafbaar feit aangemerkt. De strafmaat zelf is in artikel 59 van genoemde wet aangegeven.

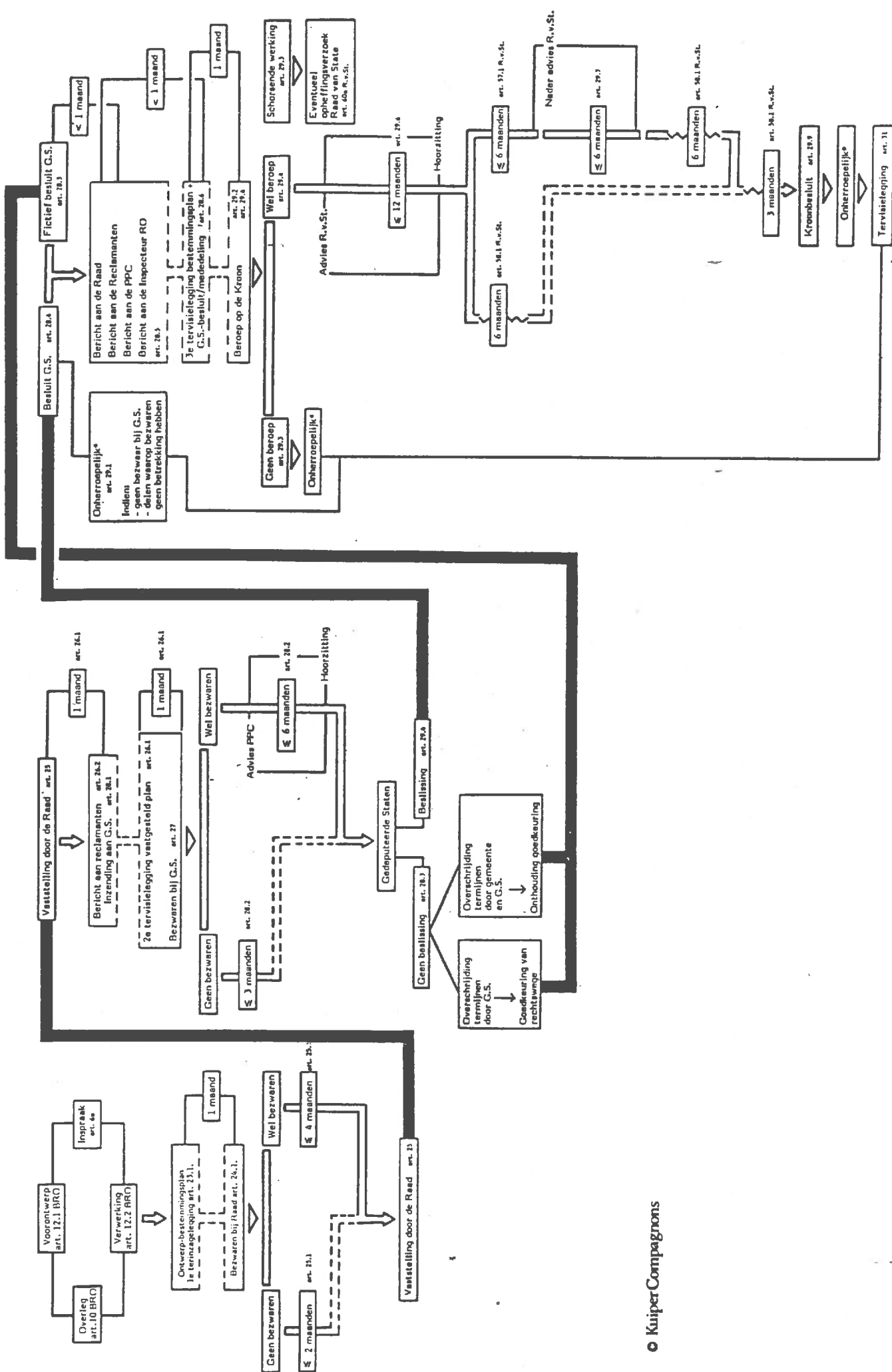
Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders

In de wijzigingsbevoegdheid is de mogelijkheid opgenomen om wijzigingen in het plan aan te brengen, indien zal blijken dat daaraan behoefte bestaat. Een korte procedure begeleidt de gang van zaken en geeft belanghebbenden de mogelijkheid tot het indienen van bezwaren bij het college van Burgemeester en Wethouders.

Procedureregels

Dit artikel geeft aan, welke procedure dient te worden gevolgd, indien Burgemeester en Wethouders de aan hen toegekende vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheid (willen) effectueren. Het geeft belanghebbenden de mogelijkheid gedurende een bepaalde periode bij Burgemeester en Wethouders bezwaren in te dienen tegen een ontwerp-besluit. Voor zover de procedureregels van toepassing zijn, is er in de betreffende artikelen naar verwezen.

In de WRO is aangegeven, welke procedure bij de totstandkoming van een bestemmingsplan dient te worden gevolgd. Een en ander is in het bij deze toelichting opgenomen schema weergegeven. Daarin is, naast de periode(s) voor de verschillende onderdelen van de procedure, ook globaal aangegeven wanneer en bij wie belanghebbenden bezwaren kunnen indienen.



Bij gehele of gedeeltelijke onthouding goedkeuring binnen 1 jaar of andere termijn, herziening art. 30 WRO

5. INSpraak

Voor het bestemmingsplan "Groot Sander" is in 4 fasen gelegenheid tot inspraak geboden.

Zowel op de aanwijzing van het gebied Groot Sander als bouwlokatie (26 juni 1989) als op de stedenbouwkundige randvoorwaarden (november 1989) zoals deze waren vastgesteld door de gemeenteraad c.q. goedgekeurd door de Commissie Ruimtelijke Ordening, is na publicatie gelegenheid tot inspraak geboden.

Met betrekking tot de inpassing van de bestaande bebouwing aan de Haansberg en het Sander zijn de eigenaren c.q. gebruikers per brief op de hoogte gesteld van de voorgestelde wijze van inpassen.

Aan de verkavelingsopzet is door de plaatselijke kranten in ruime mate aandacht besteed. Tegelijkertijd is door middel van een publicatie kenbaar gemaakt dat gelegenheid geboden wordt opmerkingen met betrekking tot de verkaveling te maken van 5-7-1990 tot 19-7-1990. De eigenaren van aangrenzende panden zijn schriftelijk op de hoogte gesteld van deze mogelijkheid van inspraak.

Een volledig verslag van de inspraak ex artikel 6a WRO is als bijlage aan dit plan toegevoegd.

6. OVERLEG EX ARTIKEL 10 Bro

In het kader van het voorgeschreven voor-overleg ex artikel 10 Bro is het ontwerp-plan toegezonden aan de volgende instanties.

1. De Provinciale Planologische Commissie te 's Hertogenbosch.
2. De Inspecteur van de Volksgezondheid te 's Hertogenbosch.
3. Het Waterschap "De Markgronden" te Etten-Leur.
4. Het Hoogheemraadschap West-Brabant te Breda.
5. De Inspecteur van de Volkshuisvesting te 's Hertogenbosch.
6. De Inspecteur Ruimtelijke Ordening te Eindhoven.
7. De ruilverkavelingscommissie Etten-Leur en Rucphen.

Van bovengenoemde instanties zijn door de Provinciale Planologische Commissie, het Hoogheemraadschap en de Ruilverkavelingscommissie bemerkingen ontvangen. De overlegreacties zijn als bijlagen opgenomen.

1. De Provinciale Planologische Commissie te 's Hertogenbosch

Bij brief van 15 januari 1991, nr. 37920, is van de Provinciale Planologische Commissie de adviesnota ontvangen, waarin de opmerkingen ten aanzien van het ontwerp-plan zijn vervat. Onderstaand wordt puntsgewijs op de opmerkingen ingegaan.

- a. De commissie vraagt inzicht te verstrekken in de toekomstige hoofdwegenstructuur in verband met mogelijke doortrekking van de hoofdontsluitingsweg richting Haansberg. Thans kan daarin geen inzicht worden verstrekt. Een voorstel voor de hoofdwegenstructuur wordt in deel B van de nota "Herwaardering structuurplan: Hoofdcontourennota" opgenomen. De discussie omtrent

deze structuur kan niet worden afgewacht; vandaar dat alle mogelijkheden nu worden opgehouden.

- b. De commissie stelt dezelfde vraag inzake de langzaamverkeersstructuur. Hiervoor geldt hetzelfde antwoord. In het plan Groot Sander zal de hoofdontsluitingsroute worden begeleid met fietspaden.
- c. Het indicatief akoestisch onderzoek wordt onvoldoende geacht. Een specifiek onderzoek is uitgevoerd. Hieruit blijkt dat wordt voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder.
- d. De commissie stelt dat tussen de woningbouw en het glastuinbouwbedrijf Sander 47 een afstand van 100 m in acht moet worden genomen. Zij adviseert in overleg met de eigenaar van het bedrijf tot nadere afspraken over uitbreidingsrichting of gedeeltelijke verplaatsing te komen.
Het standpunt van de commissie wordt niet overgenomen en er wordt vastgehouden aan de afstand van 50 m. Het aanhouden van deze afstand is uitvoerig gemotiveerd aan de hand van jurisprudentie in de toezendingsbrief aan de commissie (dd. 1 oktober 1990).

Verwezen is naar de volgende uitspraken:

- KB 10 juli 1981, nr. 28, Vlissingen - Papegaaienburg II;
- KB 23 december 1987, nr. 110, Els - Visveld Lent;
- KB 24 april 1990, nr. 90.009933, Westvoorne - Voorhof;
- GS Zuid-Holland 5 juli 1990, Bergschenhoek - Bergsche Acker deelplan III en IV;
- Vz. Afdeling Geschillen van Bestuur dd. 20 juli 1990 - Bleiswijk.

Uit deze uitspraken kan worden geconcludeerd, dat uit een oogpunt van milieuhygiëne c.q. volksgezondheid en planologie een afstand van 50 m als redelijk wordt beschouwd, temeer nu het rijksbeleid in toenemende mate gericht is op het terugdringen van bestrijdingsmiddelen (per 1-1-1992 gebruik methylobromide verboden). Ondanks de uitvoerige onderbouwing van het standpunt wordt niet op de motieven ingegaan. Er is geen overtuigend antwoord dat de 50 m onvoldoende is; vandaar dat deze afstand wordt gehandhaafd.

Juist het in acht nemen van deze afstand biedt perspectieven voor de uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf Sander 47.

Het bedrijf is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied, 1985" en gelegen binnen de bestemming "Agrarische kernrandzone" met een bebouwingsvlak van 1 ha. Dit bebouwingsvlak is volledig benut.

Het bestemmingsplan "Buitengebied, 1985" biedt de mogelijkheid het bebouwingsvlak te vergroten tot 2 ha, via een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO. Alvorens tot wijziging over te gaan moet worden beoordeeld of vergroting van de bedrijfsvoering geen overwegende bezwaren van milieuhygiënische aard oproept. Indien de afstandsnorm slechts 50 m behoeft te bedragen, zijn er reële uitbreidingsmogelijkheden in zuidelijke richting voor het bedrijf aanwezig, zonder dat dit nadelige consequenties heeft voor de omvang van het woongebied. Daarentegen heeft een eis van 100 m wel nadelige consequenties voor de omvang van het woongebied en derhalve worden de

uitbreidingsmogelijkheden in zuidelijke richting tot nagenoeg nihil gereduceerd.

Een eventuele uitbreiding in oostelijke richting wordt beperkt door een geprojecteerde houtwal in het kader van het landschapsplan voor de ruilverkaveling Etten-Leur/Rucphen.

Het belang van het bedrijf is dus gediend bij een afstand van 50 m. Totale sanering van het bedrijf is financieel onhaalbaar.

Een eventuele verplaatsing van de voorste kassen naar achteren biedt onvoldoende mogelijkheden om te komen tot een redelijke vergroting van de bebouwingsmogelijkheden.

- e. De commissie vindt dat de regeling omtrent het behoud van cultuurhistorische panden te weinig waarborgen biedt. Er is bewust gekozen om alleen in het bestemmingsplan een aanduiding op de plankaart aan te geven. Deze aanduiding is een aandachtspunt voor bouwaanvragen. Behoud via het bestemmingsplan wordt niet voorgestaan, omdat dan ad-hoc-beslissingen zullen worden genomen. Het aantal cultuurhistorisch waardevolle panden en de beperkte financiële middelen vragen om een integrale benadering. Met het oog daarop is een gemeentelijke monumentenverordening en -lijst in voorbereiding. Deze vormen straks het toetsingskader tot behoud van cultuurhistorische panden.
- f. De maximale omvang van 25 m² voor agrarische hulpgebouwen buiten het bouwblok wordt te beperkt gevonden. Ook worden vraagtekens geplaatst bij de procedure. De bepalingen zijn aangepast overeenkomstig de provinciale nota "Bestemmingsplan Bultengebied".
- g. Aan de wijzigingsbevoegdheid tot vestiging van dierenpensions en hondenkennels is toegevoegd de zinsnede "mits dit geen overwegende bezwaren van milieuhygiënische aard oproept".

4. Het Hoogheemraadschap West-Brabant te Breda

De opmerkingen zijn in hoofdzaak van civieltechnische aard en hebben geen consequenties voor het bestemmingsplan.

7. De ruilverkavelingscommissie Etten-Leur te Rucphen

Op verzoek van de commissie is de waterloop aan de zuidzijde van het Sander op de plankaart opgenomen.