

**HERZIENING BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED,
Lage Donk 15 en Sander 47**

Gemeente Etten-Leur



HERZIENING BESTEMMINGSPLAN

BUITENGEBIED, Lage Donk 15 en Sander 47

Gemeente Etten-Leur

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1000

Datum vaststelling

Projectgegevens

NL.IMRO.0777.0065LDON15ENSAN47-3001

Toelichting "Buitengebied, Lage Donk 15 en Sander 47"

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding.....	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Opbouw van de bestemmingsplanherziening	4
Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Toekomstige situatie.....	7
Hoofdstuk 3 Beleidsaspecten.....	9
3.1 Provinciaal en regionaal beleid.....	9
3.2 Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 4 Planaspecten	14
4.1 Milieu	14
4.2 Water.....	16
4.3 Cultuurhistorie en archeologie	17
4.4 Flora en fauna.....	18
Hoofdstuk 5 Motivering herziening	20
Hoofdstuk 6 Juridische toelichting.....	21
6.1 Uitgangspunten verbeelding en regels	21
6.2 Bestemmingen.....	21
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid.....	23
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
7.2 Economische uitvoerbaarheid.....	24
7.3 Eventuele wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan...	24
Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.....	24
Eventuele wijzigingen bij de vaststelling van dit bestemmingsplan	24

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Voorliggende bestemmingsplanherziening betreft twee locaties die in samenhang met elkaar ontwikkeld worden. Het gaat om het omzetten van de agrarische bestemming van de locatie Lage Donk 15 naar de bestemming wonen en het omzetten van het kassenperceel van Sander 47 naar een drietal woonbestemmingen. De plangebieden zijn kadastraal bekend als gemeente Etten-Leur, sectie O, nummers 814,821,2203 en 2204, gelegen aan de Lage Donk 15 en sectie P 2594 gelegen aan Sander 47 te Etten-Leur.

Volgens het ten tijde van de planontwikkeling vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' had de planlocatie Lage Donk 15 de bestemming 'Agrarisch gebied, categorie 1 – A1 -' met een aanduiding -i- voor intensieve veehouderij. De locatie Sander 47 lag in het bestemmingsplan de Keen en had de bestemming " Agrarische kernrandzone -Akz-. Inmiddels zijn beide locaties opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 dat op 30 september 2013 is vastgesteld. Het bestemmingsplan is in werking getreden op 3 januari 2014 maar nog niet onherroepelijk.

Deze herziening betreft de sloop van alle bedrijfsbebouwing en de omzetting van de agrarische bestemming van Lage Donk 15 in een woonbestemming ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning en voor Sander 47 de sloop van alle kassen en de omzetting van het kassenperceel in 3 woonbestemmingen, een landschappelijke inpassing en een agrarische bestemming zonder kassenperceel. Deze ontwikkeling past niet binnen de vigerende voorschriften. De gemeente Etten-Leur is voornemens planologische medewerking te verlenen aan het planinitiatief.

1.2 Opbouw van de bestemmingsplanherziening

In hoofdstuk 2 van voorliggende bestemmingsplanherziening worden de huidige en de gewenste toekomstige situatie geschetst. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante beleid. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld/onderbouwd. De motivering voor de bestemmingsplanherziening is opgenomen in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt de juridische toelichting gegeven. Hoofdstuk 7 beschrijft de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het voorgenomen initiatief.

Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Het herzieningsplan bestaat uit twee locaties.

Lage Donk 15.



De locatie Lage Donk 15 is gelegen ten westen van de bebouwde kom van Etten-Leur. De directe omgeving is bestaat uit een gemengd gebied met agrarische bedrijven, glastuinbouwbedrijven en woonbestemmingen. De locatie bestaat uit een agrarisch bouwblok voor intensieve veeteelt en aangrenzende gronden. Binnen het bouwvlak bevinden zich:

- een bedrijfswoning.
- bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van 2275 m²
- diverse andersoortige bebouwing als mest- en sleufsilo's
- erfverharding en tuin bij de bedrijfswoning

Het agrarische bedrijf voor intensieve veehouderij ligt ingeklemd tussen glastuinbouwbedrijven aan de noord en oostzijde. Aan de zuidkant is op heel korte afstand een woonbestemming en iets verder op de hoek van de Lage Donk en de Hoevenseweg een horecagelegenheid aanwezig. De Lage Donk is een oorspronkelijk bebouwingslint in het westelijk buitengebied van Etten-Leur. De weg sluit aan op de verbindingsweg tussen Etten-Leur en Hoeven.

Sander 47



De locatie Sander 47 is gelegen in de zogenaamde 'groene wig'. Een agrarisch (groen) gebied ingeklemd tussen de woonwijken Groot-Sander en de Keen. Tegenover Sander 47 (ten westen) ligt de woonbebouwing van de woonwijk Groot-Sander. De locatie bestaat uit een kassenperceel en aangrenzende gronden. Binnen het kassenperceel bevinden zich:

- een bedrijfswoning
- een bedrijfsgebouw van 800 m² en een bijgebouw van 200 m²
- kassen met een oppervlakte van 8000 m²
- erfverharding en tuin bij de bedrijfswoning.

Het kassenperceel is solitair gelegen op korte afstand van de woningen van de woonwijk. De weg Sander is van oorsprong een plattelandsweg waaraan agrarische bedrijven gevestigd waren. De woonwijk Groot-Sander dateert van ca 1990. Het agrarische bedrijf Sander 47 is daarmee aansluitend aan de bebouwde kom komen te liggen.

2.2 Toekomstige situatie

Het initiatief betreft de algehele beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering aan de Lage Donk 15 met sloop van alle bedrijfsbebouwing en de beëindiging van het glastuinbouwbedrijf aan Sander 47 met sloop van de kassen. Ter plaatse van de kassen langs de weg Sander wordt een drietal woonbestemmingen gerealiseerd.

Het verzoek is gebaseerd op de mogelijkheid in de Verordening ruimte om in bebouwingsconcentraties in zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling de bouw van een of meerdere woningen mogelijk te maken. De locatie Lage Donk ligt niet in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling de locatie Sander 47 wel. Wanneer een kwaliteitsverbetering bereikt kan worden in het buitengebied is het op grond van de Verordening ruimte mogelijk om de te bouwen woningen binnen het zoekgebied stedelijke ontwikkeling te situeren. Wel moet voldaan worden aan de vereisten uit de Verordening ruimte.

Door onze gemeente is in 2010 een beleidslijn opgesteld met de voorwaarden waaraan dergelijke verzoeken moeten voldoen.

De voorwaarden uit de beleidslijn zijn:

- a. Een agrarisch bouwblok met meer dan 1000 m² voormalige agrarische bedrijfsgebouwen of minimaal 5000 m² kassen.
- b. Het perceel moet liggen in een bebouwingsconcentratie in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling zoals aangeduid op de kaarten behorende bij de provinciale Verordening ruimte.
- c. De locatie van de nieuw te bouwen woning moet planologisch aanvaardbaar zijn.
- d. Er moet sprake zijn van een verbetering van ruimtelijke kwaliteit (zie hierna).
- e. Er moet een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning verzekerd zijn en er mag geen sprake zijn van een aanzet voor stedelijke ontwikkeling.

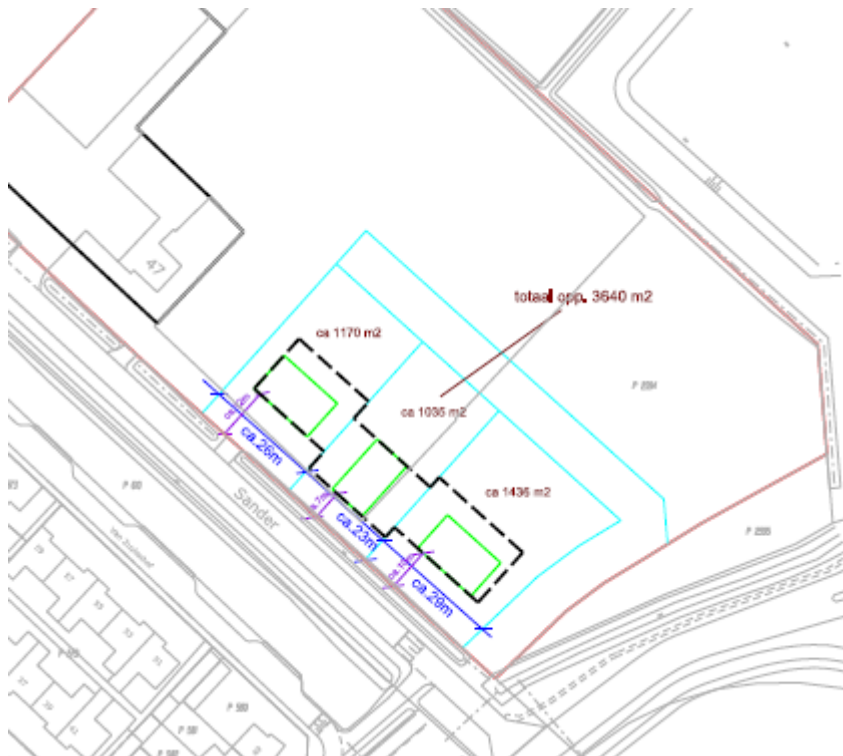
De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt als volgt ingevuld:

- a. De locatie van de nieuw te bouwen woning moet planologisch aanvaardbaar zijn c.q. een extra woning moet passen in de visie voor dit gebied.
- b. Er mogen geen belemmeringen ontstaan voor omliggende agrarische bedrijfsvoeringen.
- c. Er moet sprake zijn van een meerwaarde c.q. duidelijke kwaliteitswinst binnen de gemeente Etten-Leur. Kwantitatief betekent dit de sloop van minimaal 1000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (anders dan kassen) danwel minimaal 5000 m² aan kassen, waarbij de volledige bedrijfsbebouwing en/of glasopstand wordt gesaneerd. Een veelvoud van genoemde oppervlaktematen betekent niet zondermeer dat er meerdere woningen mogelijk zijn.
- d. In geval er op de slooplocatie (nog) een agrarische bestemming geldt, dient de agrarische bedrijfsvoering beëindigd te zijn of te worden en dient de bestemming omgezet te worden in een burgerwoning bestemming. De resterende bebouwing op de slooplocatie mag ingezet worden voor de reguliere sloop-bonusregeling die geldt bij omzetting van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar burgerwoning.
- e. De nieuw te bouwen woning(en) moet(en) voldoen aan de standardeisen uit het bestemmingsplan Buitengebied (dus maximaal 600 m³ woongebouw en maximaal 80 m² bijgebouw).

Aan de voorwaarden kan voldaan worden. Het perceel Lage Donk 15 ligt niet in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling maar Sander 47 wel. Sander 47 ligt ook direct aansluitend aan de bebouwde kom van Etten-Leur. Er wordt aan de Lage Donk 15, 2275 m² bedrijfsbebouwing voor intensieve veeteelt gesloopt en aan Sander 47 wordt 8000 m² aan kassen gesloopt.

Er is een stedenbouwkundige schets gemaakt voor de drie nieuw te bouwen woningen aan de zuidoostzijde van het Sander. De woningen worden landschappelijk ingepast. Hiervoor is een landschapsplan in samenwerking met Brabants Landschap opgesteld. Hierdoor staat de kwaliteit van

de landschappelijke inpassing vast. De realisering van het landschapsplan is opgenomen in de met initiatiefnemers afgesloten anterieure overeenkomst en als voorwaardelijke verplichting in de voorschriften behorende bij dit bestemmingsplan. Er wordt uitgegaan van verschillende kavelgrootte en rooilijnen om een afwisselende verschijningsvorm van de nieuw te bouwen woningen te bereiken.



schetsontwerp

Hoofdstuk 3 Beleidsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op het beoogde initiatief.

3.1 Provinciaal en regionaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) en Verordening ruimte Noord Brabant 2012

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord Brabant worden de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de periode tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een beperkt aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening'. Als uitwerking daarvan hebben Gedeputeerde Staten de Verordening ruimte vastgesteld welke inmiddels is aangepast. Voorliggend bestemmingsplan is binnen de kaders van de Verordening ruimte 2012 opgesteld. Inmiddels is de provincie opnieuw aan het werken aan een aanpassing van de Verordening ruimte. Deze zal naar verwachting in maart 2014 in werking treden. De voor deze herziening van belang zijnde aspecten zullen echter niet wijzigen.

Vanuit de Verordening ruimte 2012 zijn de navolgende aspecten van belang voor dit bestemmingsplan:

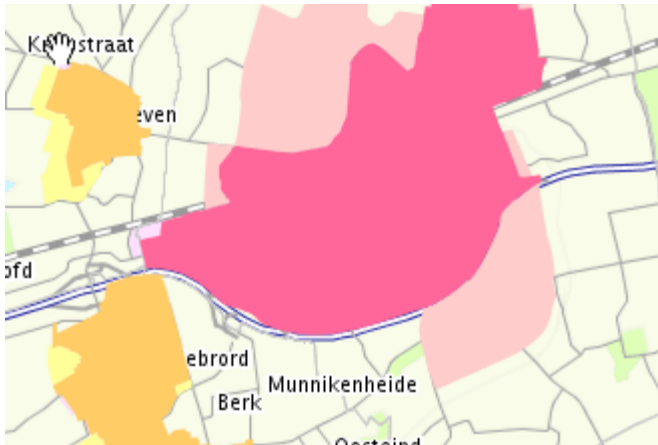
- Bevordering van ruimtelijke kwaliteit;
- Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling;
- Ruimte-voor-ruimteregeling.

Bevordering van ruimtelijke kwaliteit.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Nieuwe ontwikkelingen dienen een bijdrage te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant. De provincie vraagt gemeenten om bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Bij nieuwe ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. De gemeente Etten-Leur onderschrijft beide principes. In voorliggend plan wordt invulling gegeven aan de Verordening ruimte door de sloop van een grote oppervlakte aan voormalige bedrijfsbebouwing waarvoor in de plaats een drietal woningen met een veel minder groot ruimtebeslag teruggebouwd worden op een locatie aansluitend aan de bebouwde kom en in een landschappelijke inpassing.

Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

Op de kaartbeelden van de Verordening ruimte ligt de locatie Sander 47 binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling (zie roze gebied). De locatie Lage Donk 15 ligt niet in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Door de provincie is desgevraagd aangegeven dat kwaliteitsverbetering buiten het stedelijk zoekgebied aangewend mag worden voor de bouw van woningen binnen het stedelijk zoekgebied.



Het donkerroze is de bebouwde kom van Etten-Leur, het lichtroze gebied is het zoekgebied stedelijke ontwikkeling.

Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

In deze gebieden biedt de Verordening ruimte (2012) de mogelijkheid (artikel 11.4 kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties) om een bestemmingsplan te ontwikkelen binnen een bebouwingsconcentratie voor de nieuwbouw van een of meer woningen. Voorwaarden hiervoor zijn dat het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren onverlet de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap. Er mag geen sprake zijn van een aanzet voor stedelijke ontwikkeling en er mag geen inbreuk worden gedaan op de regeling voor ruimte voor ruimte woningen.

- voorwaarden voor landschappelijke inpassing

Door Brabants Landschap wordt een landschappelijke plan voor de locatie van de nieuw te bouwen woingen verzorgt. Hierdoor is de realisatie van een in de omgeving passend plan verzekerd. De landschappelijke inpassing wordt in het bestemmingsplan opgenomen met een voorwaardelijke verplichting. Tevens is inmiddels voor de realisering, instandhouding en het beheer van de landschappelijke inpassing een overeenkomst met initiatiefnemers afgesloten.

- geen aanzet voor stedelijke ontwikkeling.

De drie te bouwen woningen worden weliswaar aansluitend aan de bebouwde kom van Etten-Leur gerealiseerd maar vormen met dit aantal geen aanzet tot stedelijke ontwikkeling

- ruimte voor ruimte

In de Verordening ruimte artikel 11.4 waarop deze herziening gebaseerd is, is in algemene termen bepaald dat de toepassing van deze regeling geen inbreuk mag maken op de ruimte voor ruimte regeling (artikel 11.3). Dit kan inhouden dat er beperkingen opgelegd worden aan de mogelijkheden voor nieuwbouw bijvoorbeeld omdat de inzet ten behoeve van kwaliteitsverbetering naar het oordeel van de provincie onvoldoende is vormgegeven. In de praktijk dient er dus een vergelijking gemaakt te worden met de ruimte voor ruimte regeling.

De oorspronkelijke ruimte voor ruimte regeling ging uit van de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij in combinatie met de realisering van milieuwinst in ruil voor de bouw van woningen op een passende locatie in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of binnen het agrarische gebied. Bij minimaal 1000 m² slopen en het inleveren van 3500 kg fosfaat (milieuwinst) mocht dan een woning nieuw gebouwd worden. Daarnaast is er een mogelijkheid voor incidentele gevallen om een bouwrecht voor een ruimte voor ruimte kavel aan te kopen. De investering voor de aankoop van een bouwrecht bedraagt 120.000,00 tot 150.000,00 euro per woning.

Lage Donk 15

Voor Lage Donk 15 als voormalige intensieve veehouderij geldt de oorspronkelijke Ruimte voor Ruimte regeling. Dus sloop van minimaal 1000 m² voormalige bedrijfsbebouwing van een intensieve veehouderij (in dit geval 2275 m²) en het inleveren van 3500 kg fosfaat (het inleveren van 3500 kg fosfaat is te waarderen op een waarde van ca 30.000 euro)

Afwaardering agrarische bebouwingsvlak iv 8500 (1 ha -1500 m ²) x 25 euro =	212.500,-
(25 euro is verschil tussen agrarisch bebouwd en agrarisch onbebouwd)	
plus kosten sloop bedrijfsbebouwing: 2275 m ² (>2000 m ²) x 25 euro =	56.875,-

Investering = 268.875,- euro

Sander 47

Voor Sander 47 dient de vergelijking met de aankoop van een bouwrecht gemaakt te worden.

sloop kassen 8000 x 5 euro	40.000,-
afwaardering kassenperceel 10.000 x 20 euro	200.000,-
aanleg groensingel 1500 x 10	15.000,-
	=====
Totaal	255.000,-

Conclusie: De aan het project (Sander 47 en Lage Donk 15) toe te rekenen investeringskosten zijn voldoende om de bouw van 3 woningen te rechtvaardigen. Voor dit project hoeft geen extra bijdrage ten behoeve van kwaliteitsverbetering afgedragen te worden.

Naar onze mening past deze planologische wijziging binnen de doelstellingen van het provinciale beleid, is er door de sloop van bedrijfsbebouwing voor intensieve veehouderijen en de sloop van een kassenperceel sprake van een kwaliteitsverbetering in het buitengebied van Etten-Leur en is er ook geen sprake van strijdigheid met de provinciale Verordening ruimte.

In de reactie van de provincie in het kader van het wettelijk vooroverleg is kritisch gereageerd op de inzet voor kwaliteitsverbetering voor dit project. Na uitgebreid overleg met de provinciale medewerkers (25 november 2013) is onder andere op basis van een vergelijkbaar eerder project binnen de gemeente (Lazerijstraat 2) geconcludeerd dat geen aanvullende investering in kwaliteitsverbetering van het landschap voor dit project door de provincie verlangd wordt.

3.2 Gemeentelijk beleid**3.2.1 Bestemmingsplan "Buitengebied"**

Bij de voorbereiding van deze herziening en tijdens het voorontwerpstadium vigeerde voor de locatie Lage Donk 15 nog het bestemmingsplan Buitengebied (1998). Inmiddels is op 30 september 2013 het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied (2013) vastgesteld. Het plan is grotendeels in werking getreden. Het bestemmingsplan is echter nog niet onherroepelijk omdat er beroep is ingesteld en een reactieve aanwijzing van de provincie. Er is geen voorlopige voorziening aangevraagd. De beroepen en de reactieve aanwijzing hebben geen betrekking op de locaties Lage Donk 15 en Sander 47.

Het plan Buitengebied is geactualiseerd en gedigitaliseerd. In het plan zijn o.a de vereisten vanuit de Verordening ruimte verwerkt. Ook beleidsmatige ontwikkelingen zoals het revitaliseringsbeleid, het beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB's), glastuinbouw, teeltondersteunende voorzieningen, verbrede landbouw en nevenactiviteiten, regeling mantelzorg etc. zijn in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied verwerkt.

Het plangebied aan de Lage Donk 15 heeft in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied de bestemming 'Agrarisch'. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven, niet zijnde grondgebonden veehouderijen. In het bestemmingsplan Buitengebied 1998 had de locatie nog een agrarische bestemming met de aanduiding IV. Ter plaatse van de aanduiding intensieve veehouderij mochten intensieve veehouderijen uitgeoefend worden. Aangezien de bedrijfsvoering van het intensieve veehouderijbedrijf inmiddels gestaakt was is bij de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied deze aanduiding verwijderd om het risico dat alsnog een intensieve veehouderij gevestigd werd uit te sluiten.

De herontwikkeling aan de Sander 47 (en Lage Donk 15) is niet in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied opgenomen omdat voor deze ontwikkelingen in het zoekgebied stedelijke ontwikkeling de afspraak is gemaakt dat maatwerk nodig is. Voor dit soort plannen in het zoekgebied stedelijke ontwikkeling wordt altijd een op de locatie specifiek toegesneden postzegelplan gemaakt. Dit bestemmingsplan dient daartoe.

Voor het plangebied Sander 47 was in de voorbereidende fase het vigerende bestemmingsplan het bestemmingsplan De Keen. Sander 47 heeft daar de bestemming "agrarische kernrandzone -a(kz)-" (zie uitsnede van de plankaart). Inmiddels is de locatie Sander 47 als onderdeel van het gebied "de groene wig" wel opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied (2013) met een glastuinbouwbestemming.

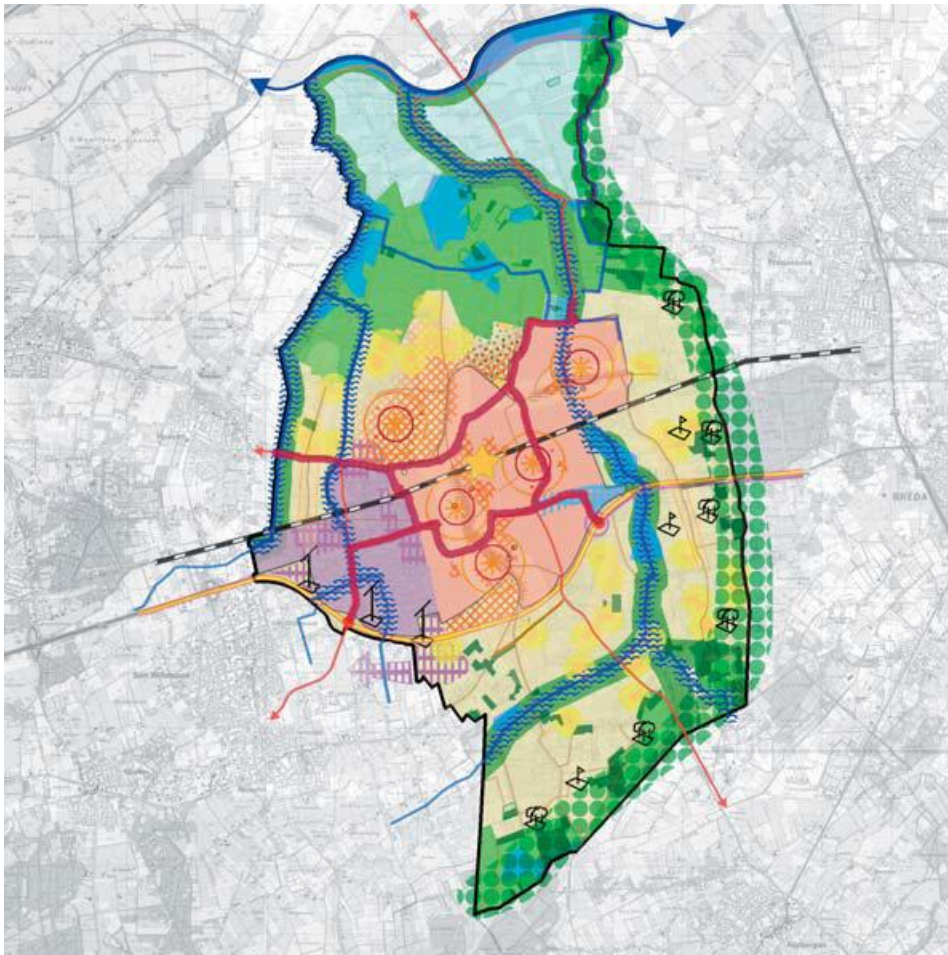
3.2.2 StructuurvisiePlus 2020 Etten-Leur in Bloei (2005)

De StructuurvisiePlus 2020 Etten-Leur in Bloei is op 23 mei 2005 vastgesteld door de gemeenteraad van Etten-Leur. In de StructuurvisiePlus wordt op hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Etten-Leur voor de periode 2004-2020 vastgelegd en weergegeven. Eerder legde de gemeente haar eigen toekomstbeeld vast in 1983 met het Structuurplan Etten-Leur en in 1993 in de Hoofdcontourennota. Beide nota's zijn grotendeels ten uitvoer gebracht. De StructuurvisiePlus omvat een integraal beleid voor zowel de kern als het buitengebied van de gemeente. Daarnaast is in de structuurvisie een programma voor de toekomst ontwikkeld, waarmee knelpunten worden opgelost en kansrijke nieuwe ontwikkelingen worden ingezet. In de StructuurvisiePlus is ook de hoofdlijn van het gemeentelijk glastuinbouwbeleid beschreven.

In de StructuurvisiePlus is een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS) opgenomen. Bij het opstellen van het DRS zijn de geconstateerde gebiedseigen karakteristieken doorvertaald naar een samenhangend structuurbeeld.

Dit DRS laat, nog geheel los van het programma, zien welke ontwikkelingen alleen al op basis van het doorvoeren van de ruimtelijke kwaliteiten en potenties van de verschillende lagen wenselijk, mogelijk of onmogelijk zijn.

Op de kaart van de StructuurvisiePlus is het plangebied Sander 47 aangeduid als uitbreiding woongebied en iets noordelijker sportvelden "De Groene Wig". Voor het gebied is opgenomen dat de groene wig in de omgeving Slagveld blijft behouden. Het is een kwaliteit van de Groene wig dat het groen Etten-Leur binnendringt waardoor intensieve bebouwing van het gebied daarmee uitgesloten is. De realisering van een sportcomplex behoorde wel tot de mogelijkheden. Het sportcomplex is op dit moment geen concrete ontwikkeling. De bouw van de drie woningen in de zuidwest hoek van de groene wig is niet in strijd met de gemeentelijke StructuurvisiePlus.



Visiebeeld StructuurvisiePlus 2020

3.2.3 Gebiedsvisie Herstructurering Glastuinbouw Etten-leur

In overleg met de gemeente heeft de Vereniging Glastuinbouw Etten-Leur- een vereniging opgericht door gezamenlijke glastuinders in Etten-Leur- beziën op welke wijze invulling gegeven kon worden aan de beleidsmatige glastuinbouw mogelijkheden zoals beschreven in de StructuurvisiePlus 2020. Wat weer een uitwerking was van het uitwerkingsplan Streekplan 2002 en het Gebiedsplan Brabantse Delta. De visie is tot stand gekomen in overleg met diverse partijen, provincie, waterschap, belangenorganisaties ook op het gebied van natuur en landschap en de gemeente.

In de gebiedsvisie zijn de glastuinbouwvestigingsgebieden nader begrensd. Alleen in deze gebieden is nieuwvestiging of omschakeling naar glastuinbouw mogelijk. In deze gebieden worden ook groeimogelijkheden geboden voor de glastuinbouwbedrijven. In de overige delen van de vestigingsgebieden glastuinbouw mag alleen doorgroei van bestaande glastuinbouwbedrijven plaatsvinden tot een maximum van 3 ha.

Het glastuinbouwbedrijf van verzoeker aan de Sander 47 ligt niet in het nader begrensde gebied waar nieuwvestiging en omschakeling en uitbreiding mogelijk is. Sander 47 is een solitair glastuinbouwbedrijf dat door haar ligging tegen de dorpsrand en gezien de toenmalige ontwikkelingsgedachten van de groene wig op de nominatie stond voor verplaatsing naar een doorgroeigebied. Deze verplaatsing is niet doorgezet maar vergroting van het kassenareaal op deze locatie is ook geen gewenste optie. De Gebiedsvisie Herstructurering Glastuinbouw verzet zich niet tegen de bedrijfsbeëindiging van Sander 47.

Hoofdstuk 4 Planaspecten

Omdat de planherziening enkel gaat om de sloop van bedrijfsbebouwing gevolgd door de terugbouw van een drietal woningen zijn het aantal te onderzoeken fysieke en functionele aspecten van het perceel zelf en/of in relatie tot de omgeving beperkt.

De aspecten zijn:

- milieu (geluid, bodem, hinderlijke bedrijvigheid – geurhinder, externe veiligheid, luchtkwaliteit);
- water;
- cultuurhistorie/archeologie;
- flora en fauna.

4.1 Milieu

4.1.1 Geluid

Akoestisch onderzoek geeft waarborgen voor de leefkwaliteit. Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. In voorliggend plan is sprake van nieuwbouw van drietal woningen gesitueerd langs de Sander. Dit is een weg met een maximumsnelheid van 30 km/uur zodat deze weg op grond van de Wet geluidhinder niet zoneplichtig is. De nieuw te bouwen woningen liggen wel in de zones van de Alleta Jacobslaan en de Plantijnlaan/Rijsdijk. Deze wegen hebben namelijk een zone van 200 meter. Er is een globale berekening gemaakt van de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï. Daarbij is rekening gehouden met de in de toekomst te verwachten geluidsbelasting. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de de voorkeursgrenswaarde voor een woning door het verkeer op de Aletta Jacobslaan overschreden wordt. De maximale waarde bedraagt 52 dB. Ontheffing van de voorkeursgrenswaarden is mogelijk mits voldaan wordt aan lokaal geldende beleidsregels. Burgemeester en wethouders kunnen in dit geval zonder aanvullende voorwaarden hogere waarden vaststellen tot maximaal 53 dB.

De ontwikkeling is vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend. Het treffen van maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting is gezien de situering van de woningen stedenbouwkundig, verkeerskundig en landschappelijke overwegingen niet gewenst. Het Sander kent een maximale snelheid van 30 km/uur. op grond van de Wet geluidhinder is deze weg niet zoneplichtig en behoeft er voor het verkeerslawaaï vanwege deze weg geen hogere waarden vastgesteld te worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient echter wel beoordeeld te worden of woningbouw in de directe nabijheid van deze weg wel acceptabel is. Met het oog hierop is in de globale berekening ook de geluidbelasting bepaald vanwege het Sander. Uit het onderzoek blijkt dat de gevelbelasting vanwege het Sander maximaal 48 dB bedraagt. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is woningbouw aan het Sander dan ook aanvaardbaar.

Uiteraard zal bij de aanvraag om de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aangetoond moeten worden dat een binnenwaarde van 33 dB gegarandeerd is. Dit is zondermeer mogelijk.

Samengevat kan geconcludeerd worden dan vanuit het geluidaspect geen belemmeringen naar voren komen voor de realisering van de nieuw te bouwen woningen.

Voor het plan zal voor de definitieve situering een akoestisch onderzoek plaatsvinden en zal door Burgemeester en wethouders voor de woning waarbij de grenswaarden overschreden worden een hogere waarden procedure gevolgd worden. Inmiddels heeft de ontwerpbesluiting voor de hogere grenswaarde procedure ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het besluit van B&W over de hogere grenswaarde is in juli/augustus 2014 genomen. De bekendmaking zal tegelijkertijd met de bekendmaking van de vaststelling van dit bestemmingsplan plaatsvinden.

4.1.2 Bodem

Voor elke functiewijziging op een bepaalde locatie, al of niet inhoudende een gevoelige functie, zal een onderzoek moeten worden verricht naar de bodemkwaliteit. Het voorgestane initiatief betreft de sloop van kassen en voormalige bedrijfsgebouwen en het terugbouwen van een drietal woningen. De nieuw te bouwen woningen zijn ter plaatse van de nu aanwezige kassen gesitueerd. Geconcludeerd wordt dat de gronden ter plaatse al geroerd zijn zodat een bodemonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor de nieuw te bouwen woningen zal wel aangetoond moeten worden dat sprake is van een schone grond.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de "Regeling niet in betekende mate bijdragen" zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Voor onder meer woningen en kantoorlocaties zijn dergelijke categorieën aangewezen.

De beoogde ontwikkeling betreft een drietal nieuw te bouwen woningen. Dit wordt aangemerkt als een, in het kader van luchtkwaliteit, categorie dat niet in betekende mate bepalend is. Derhalve is een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

4.1.4 Hinderlijke bedrijvigheid

In de omgeving van het plangebied aan het Sander bevinden zich woningen, een agrarisch bedrijf en agrarische landbouwgrond.

De locatie Sander 47 wordt agrarisch voor vollegrondstuinbouw. De afstand van het agrarisch bebouingsvlak (zonder verdere bouw mogelijkheden) tot de dichtsbijzijnde nieuw te bouwen woning is 30 meter waardoor voldaan wordt aan de afstandscriteria met betrekking tot milieuzonering. voldaan. Er bevinden zich in de verder omgeving alleen maar woningen van de woonwijk Groot Sander. Er zijn geen overige bedrijven of objecten in de directe omgeving die voor beperkingen zorgen. Hierdoor zijn er geen aspecten die belemmeringen op kunnen leveren voor het aspect hinderlijke bedrijvigheid. Er wordt voldaan aan de eisen met betrekking tot hinderlijke bedrijvigheid.

Ter plaatse van Lage Donk 15 wordt alleen de voormalige agrarische bedrijfswoning omgezet in een woonbestemming. De achterliggende gronden behouden de agrarische bestemming zonder bouw mogelijkheden. Dit levert geen belemmeringen op voor de in de nabijheid gelegen agrarische bedrijven.

Er zijn geen beperkingen voor het initiatief en het initiatief heeft geen gevolgen voor de omliggende bedrijven.

4.1.5 Externe veiligheid

In de omgeving van het plangebied zijn geen wegen, spoorwegen of transportwateren die een risico opleveren in het kader van externe veiligheid. Er zijn geen leidingen aanwezig ter hoogte van het plangebied (bron: risicokaart Noord-Brabant). Op een afstand van 250 m is wel een opslagplaats gevaarlijke stoffen aanwezig. Gezien de afstand is dit geen belemmering voor de bouw van de nieuwe woningen. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn geen beperkingen te verwachten.



uitsnede risicokaart

4.2 Water

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Brabantse Delta. Het beleid van Waterschap Brabantse Delta is gericht op het beschermen tegen overstromingen, het zuiveren van afvalwater en het zorgen voor de kwaliteit van oppervlaktewater en voor het waterpeil. Stedelijke ontwikkelingen dienen 'waterneutraal' plaats te vinden waarbij zoveel mogelijk moet worden gestreefd naar het behoud of herstel van de natuurlijke waterhuishoudkundige situatie.

Het waterschap stimuleert het afkoppelen van verharde oppervlakken van de riolering ten behoeve van een duurzaam watersysteem en een efficiëntere waterketen. Hiermee kan de toevoer van hemelwater aan de grond zoveel mogelijk doorgang vinden en wordt het hemelwater niet versneld afgevoerd. Ook wordt het schone water op deze wijze niet vermengd met het vervuilde water. In principe wordt er afgekoppeld door infiltratie, tenzij uit de watertoets blijkt dat het ongewenst of onmogelijk is en er dus afgekoppeld moet worden naar oppervlaktewater.

Het waterschap adviseert het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Initiatieven die leiden tot een vergroting van het bebouwd/verhard oppervlak met minder dan 2000 m² hoeven volgens het waterschap Brabantse Delta niet uitgebreid getoetst te worden. Bij dergelijke initiatieven wordt ervan uitgegaan dat zij niet leiden tot een onevenredige beïnvloeding van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse of in de directe omgeving van het initiatief. Het initiatief bestaat in de huidige situatie uit een kassenbedrijf met bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen en erfverharding. In de nieuwe situatie worden de kassen met een totale oppervlakte van 8000 m² gesloopt en een drietal nieuwe woningen teruggebouwd. Er zal sprake zijn van een afname van de hoeveelheid verhard oppervlak.

Afvalwater

Het vuile water van huidige bedrijfswoning en de nieuwe woningen wordt geloosd op het aanwezige gescheiden rioleringsstelsel. Er zal geen verandering zijn in de afvoer.

Hemelwater

In de huidige situatie wordt het hemelwater van de kassen afgevoerd naar op het oppervlaktewater. De bedrijfsgebouwen, de woning en de verharding lozen hun hemelwater ook rechtstreeks op het oppervlaktewater.

De herziening beoogt een afname van het verhard oppervlak. Er wordt een drietal nieuwe woningen teruggebouwd. Het nieuwe verharde oppervlak wordt ongeveer 1000 m². Door de forse afname van verhard oppervlak zal het hemelwater op de onverharde oppervlakken gaan infiltreren. Het hemelwater van het nieuwe verharde oppervlak van ongeveer 1000 m² wordt bij voorkeur ook geïnfiltrerd of indien dit aantoonbaar onmogelijk is, afgevoerd naar het nabijgelegen oppervlaktewater. Het lozen van hemelwater van een totaal verhard oppervlak kleiner dan 2000 m² op oppervlaktewater is niet vergunningplichtig, het aanleggen van een uitstroomvoorziening van hemelwater in een oppervlaktewaterlichaam is meldplichtig op basis van de Keur waterschap Brabantse Delta.

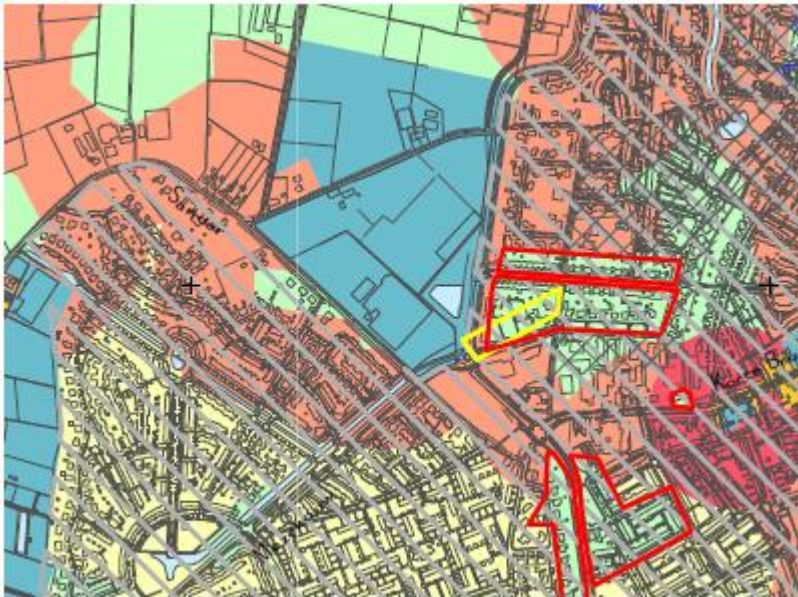
Conclusie

Hieruit kan geconcludeerd worden dat het initiatief een positieve invloed heeft op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van het plangebied. Met betrekking tot de afvalwaterafvoer op de riolering zullen er nauwelijks veranderingen optreden.

Het Waterschap Brabantse Delta is in het kader van het vooroverleg om advies gevraagd worden over de voorgestane ontwikkeling. Het Waterschap heeft op 2 oktober 2013 een positief wateradvies gegeven. Het wateradvies is opgenomen in bijlage 2b.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Gemeentelijke archeologische beleidskaart 2011



Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart ligt het Sander 47 in een gebied waarvoor in het verleden reeds een archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. In verband met het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied heeft in 2012 controle plaatsgevonden van de reeds eerder onderzochte locaties door Raap Archeologisch adviesbureau.

In het rapport controle onderzoeksmeldingen is aangegeven dat in het plangebied de Groene Wig een booronderzoek in 2006 is uitgevoerd en naar aanleiding van de aanbeveling uit het booronderzoek een proefsleuvenonderzoek in 2008. Het proefsleuvenonderzoek wees uit dat verder archeologisch onderzoek niet nodig was. Voor het plangebied hoefde dan ook geen archeologische dubbelbestemming opgenomen te worden. Archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestelde ontwikkeling.

4.3.2 cultuurhistorie

Cultuurhistorie bepaalt mede de identiteit van Etten-Leur. De historische lijnen (zoals oorspronkelijke wegen), donken, waterlopen, beekdalen, monumenten en beeldbepalende accenten (zoals molens en watertorens) zijn structuurbepalend voor het gebied. Binnen de gemeente Etten-Leur zijn verschillende gebieden aanwezig met een redelijk hoge en hoge cultuurhistorische waarde. De locatie Sander 47 ligt aan een oorspronkelijke weg maar valt niet binnen een gebied met cultuurhistorische waarde.



uitsnede cultuurhistorische waarden kaart.

De molencirkel over het plangebied betreft een korenmolen zonder kap (sinds 1929). De stenen romp (tot kaphoogte) zijn sinds 2009 rijksmonument. De romp wordt gebruikt als opslag voor een dierspecialzaak. Het is zeer onwaarschijnlijk dat deze molen opnieuw een functie krijgt.

Met de planopzet voor de nieuw te bouwen woningen worden geen historische lijnen aangetast noch komen op een andere manier cultuurhistorische waarden in het geding.

4.4 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader zal ten behoeve van voorliggend plan een verkennend onderzoek plaatsvinden van de aanwezige natuurwaarden.

Met plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Etten-Leur en bestaat agrarische grond voor de tuinbouwteelt en een oppervlakte van 8000 m² aan kassen. Er is geen opgaande beplanting aanwezig. De ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit de sloop van de alle kassen (en sloop voormalige bedrijfsbebouwing op de locatie Lage Donk 15) en de terugbouw van een drietal burgerwoningen. Er zal een landschappelijke inpassing van het projectgebied plaatsvinden.

Beschermde gebieden

Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de nabijheid van het plangebied. Het plangebied en het omliggende gebied maken geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur of de provinciale Groene Hoofdstructuur.

Beschermde soorten

In voorliggend situatie is geen sprake van opgaande beplantingen of andere landschapselementen die van belang zijn voor (strikt) beschermde soorten. Op basis van ligging, karakter en beschikbare gegevens zijn in het ontwikkelingsgebied geen beschermde soorten te verwachten.

Met eventueel aanwezige broedvogels kan over het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door de werkzaamheden niet binnen de broedtijd (circa maart tot en met juli) uit te voeren. Op deze wijze kunnen bezwaren vanuit de Flora- en faunawet normaliter worden voorkomen.

In een eerste verkenning is geconcludeerd dat het zeer onwaarschijnlijk is dat er in de te slopen bedrijfsgebouwen of kassen vleermuizen aanwezig zijn. Er worden geen bomen of beplanting weggehaald.

Hoofdstuk 5 Motivering herziening

Voorliggende bestemmingsplanherziening betreft de wijziging van een agrarische bestemming op twee locaties. Enerzijds de locatie Lage Donk 15 waar een agrarische bestemming met intensieve veehouderij omgezet wordt (na sloop van alle voormalige bijgebouwen) naar een woonbestemming voor de voormalige bedrijfswoning. Anderzijds de Locatie Sander 47 waar na sloop van de ter plaatse aanwezige kassen een drietal woningen worden toegevoegd.

Volgens het voor 19 januari 2014 (in werking treding nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 2013) ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' heeft de planlocatie Lage Donk 15 de bestemming 'Agrarisch gebied, categorie1 – A1 –' met de aanduiding i voor intensieve veehouderij. De locatie Sander 47 heeft volgens het Voor 19 januari 2014 (in werking treding nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 2013) ter plaatse vigerende bestemmingplan De Keen de bestemming 'agrarische kernrandzone -Akz-'. Om de voormalige bedrijfswoning aan de Lage Donk 15 om te zetten naar een burgerwoning en de bouw van drie nieuwe burgerwoningen aan Sander mogelijk te maken dient een wijziging van het bestemmingsplan plaats te vinden. Met de omzetting wordt voor Lage Donk 15 alle bedrijfsbebouwing gesloopt en voor Sander 47 het kassenperceel opgeheven en wordt een drietal burgerwoningen teruggebouwd in een gebied aansluitend aan de bebouwde kom van Etten-Leur.

Dit herzieningsplan past inhoudelijk binnen het gemeentelijk beleid. Ook past het binnen de provinciale beleidsvisie.

In (milieu)planologisch opzicht zijn er geen belemmeringen te verwachten bij het voorgestane project. Er wordt voldaan aan de landschappelijke, archeologische, water- en bodemhuishoudkundige en milieuhygiënische belangen en waarden. Tevens zal worden voldaan aan de eisen met betrekking tot flora en fauna.

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het initiatief goed past in de omgeving en binnen het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 6 Juridische toelichting

6.1 Uitgangspunten verbeelding en regels

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling ten behoeve van de omzetting van de agrarische bestemmingen aan de Lage Donk 15 en Sander 47 naar drie woonbestemmingen voor het perceel Sander 47.

In het bestemmingsplan is aangesloten bij de bewoordingen en opbouw van planregels conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008. Tenslotte voldoet het plan aan de bepalingen zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. Er is voor de planregels gebruik gemaakt van de planregels van het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor een project nog maar een omgevingsvergunning nodig. De inhoudelijke toetsingskaders voor de vergunningen/toestemmingen zijn niet gewijzigd. De terminologie van de regels is aangepast aan de Wabo.

6.2 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Agrarisch

De bestemming 'agrarisch' is voor agrarische gronden waar geen benoemenswaardige landschaps- en/of natuurwaarden aanwezig zijn. Deze gebieden bevinden zich vooral in het centrale zandgebied van Etten-Leur en vallen in ieder geval binnen het 'Agrarisch gebied' van de Verordening ruimte. De agrarische bedrijven zijn aangeduid binnen de bestemming en hebben een bouwvlak. De locatie Lage Donk 15 heeft in dit bestemmingsplan voor een gedeelte een agrarische bestemming zonder bebouwingsmogelijkheden gekregen. De locatie Sander 47 is de bestaande grondgebonden agrarische bedrijfsvoering strak begrenst.

Wonen

Deze bestemming betreft de burgerwoningen binnen het plangebied, niet zijnde (agrarische) bedrijfswoningen. De bijgebouwen mogen alleen gebruikt worden voor woongerelateerde doeleinden.

Binnen de woonbestemming zijn regels opgenomen om huisvesting voor mantelzorg mogelijk te maken. Dit kan rechtstreeks via inwoning of middels een ontheffing voor de plaatsing van een tijdelijke woonunit of voor het geschikt maken van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte. Een belangrijke voorwaarde is dat het gebruik ten behoeve van mantelzorg van tijdelijke aard is. Er zijn ook specifieke gebruiksregels opgenomen. Onder strijdig gebruik wordt verstaan strijdig gebruik zoals bedoeld in artikel 7.10 Wro of opvolgende wetgeving.

Ook zijn regels met betrekking tot aan huis gebonden beroepen en bedrijven opgenomen. Aan huis gebonden beroepen zijn toegestaan in de woning of bestaande bijgebouwen. Bij gebruik van een deel van de woning (maximaal 1/3 van het gebruiksoppervlak van het hoofdgebouw) of bestaande bijgebouwen (tot een maximum van 50 m²) voor een aan huis gebonden beroep, ontstaan geen extra mogelijkheden voor de functie woonruimte of bijgebouwen c.q. om een vervangende oppervlakte aan woonruimte of bijgebouwen te creëren.

In bijlage 1 bij de toelichting is uiteengezet welke aan huis gebonden beroepen/bedrijven passend zijn in een woonomgeving om onduidelijkheden zoveel mogelijk te voorkomen.

Groen- houtsingel

Binnen deze bestemming vallen de landschapselementen welke van dermate invulling en/of omvang zijn dat deze specifiek worden bestemd. In de bestemming is een beschermingsregeling opgenomen

en en een mogelijkheid om de houtwal onder voorwaarden te verplaatsen indien dit nodig is voor de uitbreiding van agrarische bedrijven.

Waarde Archeologie 1 t/m 4

De gronden met deze dubbelbestemmingen zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden. Daartoe zijn regels opgenomen die archeologische waarden beschermen in relatie tot bodemingrepen.

Anti dubbeltelregeling

Om misbruik van 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.

Algemene bouwregels

Het betreft hier de regeling met betrekking tot ondergronds bouwen en met betrekking tot bestaande afstanden die afwijken van het bepaalde in het bestemmingsplan. Bestaande maten die als legaal zijn gerealiseerd mogen als maximaal of minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

Algemene gebruiksregels

De regeling betreft een algemeen verbod ten aanzien van gebruik in strijd met de gegeven bestemming.

Algemene aanduidingsregels

De algemene aanduidingsregels bevatten regelingen voor de (gebieds) aanduidingen die op de verbeelding zijn opgenomen. Deze zijn overgenomen van het bestemmingsplan Buitengebied. In dit geval betreft het het obstakelvlak vanwege vliegveld Seppe (gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone), de geluidzone vanwege industrie en zoekgebied glastuinbouw vestigingsgebied 2.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente heeft aangegeven mee te willen werken aan de ontwikkeling. Via deze bestemmingsplanherziening worden passende bestemming aan de locaties gegeven. Voor de locatie Lage Donk 15 is dat in plaats van de agrarische bestemming, de voormalige bedrijfswoning een woonbestemming krijgt en de overige grond een agrarische bestemming zonder bebouwingmogelijkheden. Voor de locatie Sander 47 wordt het kassenperceel opgeheven en wordt een drietal nieuwe woonbestemmingen opgenomen. Daarnaast is bij deze locatie voorzien in een landschappelijke inpassing. Het overblijvende gedeelte van het kassenperceel krijgt een agrarische bestemming zonder bebouwingmogelijkheden.

Het plan voor de beoogde ontwikkeling heeft de principe instemming van de gemeente. Met de ontwerpkaders voor de ontwikkeling is ingestemd door de gemeenteraad. De ontwerpkaders zijn tevens besproken met omwonenden. Deze staan positief ten opzichte van deze ontwikkeling. De bestemmingsplanherziening is in het kader van het wettelijk vooroverleg gezonden naar de betreffende instanties.

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegezonden aan:

Provincie Noord-Brabant;

De provincie heeft in haar reactie van 8 november 2013 (zie bijlagen) gesteld dat het plan niet voldoet aan de eisen in de Verordening ruimte artikel 2.2 kwaliteitsverbetering van het landschap en met de daarop gebaseerde regionale afspraken. Met de provinciale ambtenaren is overleg gevoerd over dit onderdeel omdat dit plan al in een eerder principeoverleg met de provincie akkoord was bevonden. In het overleg op 23 november 2013 is door de provincie geconcludeerd dat gezien de eerdere afspraken en vergelijkbare eerdere plannen de te bereiken kwaliteitsverbetering voldoende is en geen nadere investering in kwaliteitsverbetering nodig is.

De provincie merkt daarnaast op dat de sloop van bedrijfsbebouwing/ kassen en de landschappelijke inpassing op het perceel Sander 47 in een anterieure overeenkomst dient te worden zeker gesteld. Met de initiatiefnemers is op 17-03-2014 een overeenkomst op deze punten afgesloten, daarnaast is in de voorschriften een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisering van de landschappelijke inpassing.

Waterschap Brabantse Delta;

Het waterschap heeft op 2 oktober 2013 (zie bijlagen) een wateradvies gegeven over het voorontwerpplan. Gesteld wordt dat de ontwikkelingen Lage Donk 15 en Sander 47 een aanzienlijke afname van het verhard oppervlak beogen wat een positieve invloed heeft op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van de ontwikkelingen. Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan geeft het Waterschap een positief wateradvies.

Inspraak

Het voorontwerpplan heeft met ingang van 3 oktober 2013 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen voor de inspraak (tot 14 november 2013). Directe omwonenden van de locatie Sander 47 zijn op de ter inzage legging geweest. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Ontwerpplan

Het ontwerpplan heeft met ingang van 17 april 2014 tot en met 28 mei 2014 ter inzage gelegen. De provincie Noord Brabant en het Waterschap Brabantse Delta zijn afzonderlijk geïnformeerd evenals de omwonenden van Lage Donk 15 en Sander 47. Er is een tijdige en ontvankelijke zienswijze

ingediend tegen het bestemmingsplan. De indiener van de zienswijze is van mening dat geen rekening is gehouden met de huidige huizenmarktsituatie. Op de zienswijze is ingegaan in de bij dit bestemmingsplan behorende "Nota beantwoording zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan", buitengebied, Lage Donk 15 en Sander 47". De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan ten opzichte van het ontwerpplan.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Er is sprake van een particulier initiatief. Eventuele planschade en de legeskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Daarnaast zal kostenverhaal plaatsvinden op basis van het bepaalde in de Wro. Verder wordt de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, de sloop van de kassen alsmede de landschappelijke inpassing in een overeenkomst vastgelegd.

7.3 Eventuele wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan

In verband met de nieuwe Verordening ruimte (in voorbereiding) is de tekst van paragraaf 3.1 Provinciaal en regionaal beleid aangepast. Er is ook een nieuw bestemmingsplan Buitengebied op 3 januari 2014 in werking getreden, zodat ook paragraaf 3.2 gemeentelijk beleid is aangepast.

Daarnaast zijn de reacties van de provincie Noord Brabant en het Waterschap in het kader van het wettelijk vooroverleg opgenomen.

De voorschriften zijn aangepast in verband met de in werking treding van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied (2014). Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting voor de realisering van de landschappelijke inpassing in de voorschriften opgenomen.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan

De aanpassingen van het ontwerpplan betreffen ambtshalve wijzigingen in de toelichting en planregels aan actualiteiten en het bestemmingsplan Buitengebied 2013 zoals dat op 3 januari 2014 in werking is getreden.

Eventuele wijzigingen bij de vaststelling van dit bestemmingsplan

Bijlagen bij de toelichting

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.

Indien de onderstaande 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 geluid- en geuroverlast, overlast van stof en parkeeroverlast) en zijn dan ook passend in een woonomgeving.

Het gaat om de volgende beroepen:

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

Indien de onderstaande 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 m² voor een praktijkruimte);
4. de hoofdwerkzaamheden vinden elders (op locatie) plaats.

Het gaat om de volgende beroepen:

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

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 Vooroverlegreacties