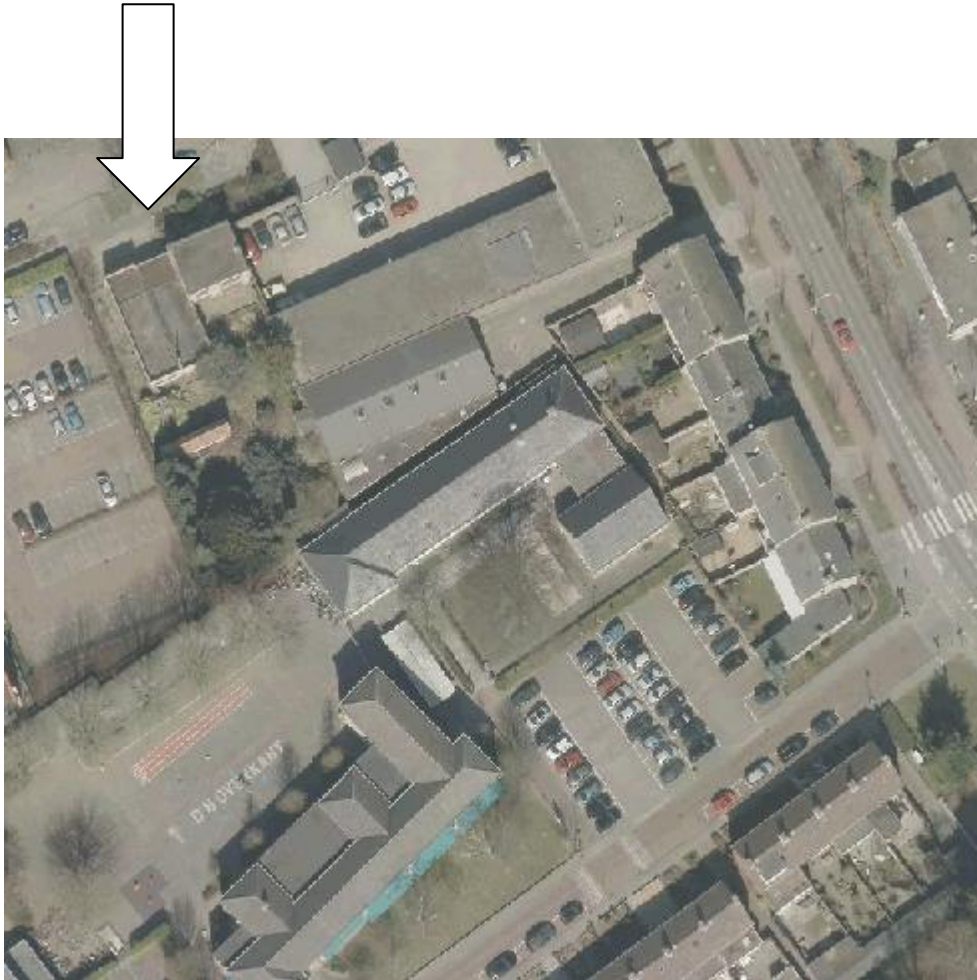


Wijzingsplan 'Wipakker 16'.

(wijziging ex. artikel 3.6 wet ruimtelijke ordening bestemmingsplan 'Markt – Centrum e.o.')



Status: vastgesteld

Nummer: NL.IMRO.0777.0073WPWIPAKKER16

Versie: 3001

Datum: oktober 2014

Toelichting

Toelichting behorende bij het wijzigingsplan ex. artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening voor het perceel Wipakker 16 ('wijziging Markt - Centrum e.o., Wipakker 16').

1. Inleiding

Op 11 juni 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Markt - Centrum e.o.' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 20 september 2013 in werking getreden en op 16 april 2014 onherroepelijk geworden. Op grond van dit plan heeft het perceel Wipakker 16 de bestemmingen 'Wonen - Vrijstaand' en 'Tuin'. Door middel van een planwijziging ex. artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kunnen de bestemmingen van dit perceel gewijzigd worden in de bestemming 'Verkeer - Verblijf'. Burgemeester en wethouders zijn hiertoe bevoegd.

De woning en bijgebouwen op het perceel Wipakker 16 zijn gesloopt. Het is de bedoeling dat deze gronden worden ingericht als parkeergelegenheid voor met name de multi-functionele accommodatie 'de Appelgaarde'. Met toepassing van de hiervoor genoemde wijzigingsbevoegdheid kan hieraan medewerking verleend worden. De bestaande parkeergelegenheid naast de brandweerkazerne aan de Wipakker wordt heringericht zodat deze mede gebruikt kan worden als kiss- en ridezone voor de Van Goghschool. Het geldend bestemmingsplan 'Markt - Centrum e.o.' maakt dit al mogelijk. Deze herinrichting maakt dus geen onderdeel uit van dit wijzigingsplan voor Wipakker 16.

2. Toepassing wijzigingsbevoegdheid.

Regeling bestemmingsplan 'Markt - Centrum e.o.'

Artikel 34.3 van de planregels behorende bij het bestemmingsplan 'Markt - Centrum e.o.' biedt de mogelijkheid om de woonbestemming van het perceel Wipakker 16 te wijzigen in de bestemming 'Verkeer - Verblijf'. Het betreft hier het totale perceel. Met andere woorden het betreft de locatie waarop de woningen en bijgebouwen waren gesitueerd en de onbebouwde gronden (tuin). Uit de toelichting behorende bij het bestemmingsplan 'Markt - Centrum e.o.' blijkt dat de bedoeling van deze wijzigingsbevoegdheid is om op deze locatie parkeergelegenheid aan te leggen.

Wipakker 16 is een klein perceel. Het biedt ruimte aan 25 parkeerplaatsen. De bestemming 'Verkeer - Verblijf' is niet ongebruikelijk in deze (gemengde) omgeving. Deze bestemming is in beginsel dan ook passend in de omgeving en dus in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Daarom zijn er aan de wijzigingsbevoegdheid geen nadere voorwaarden verbonden. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient beoordeeld te worden of de ruimtelijke effecten nog steeds aanvaardbaar zijn. In het kader hiervan wordt er aandacht besteed aan:

- Verkeersafwikkeling.
- Geluid.
- Luchtkwaliteit.
- Flora- en fauna.
- Waterhuishouding.
- Economische uitvoerbaarheid.

Hierover kan het volgende worden gemeld.

- Verkeersafwikkeling.

De activiteiten in de multi-functionele accommodatie 'de Appelgaarde' zijn in te delen in een ochtend-, middag-, en avondprogramma. Daarom wordt ervan uitgegaan dat de parkeerplaatsen maximaal 3x per dag van gebruiker wisselen. Dit betekent 150 verkeersbewegingen extra per dag op de Wipakker. Gelet op de verkeersstructuur in de directe omgeving is het aannemelijk dat 75% van het verkeer zich afwikkelt via de Anna van Berchemlaan en 25% via de Markt.

De Wipakker is een rustige woonstraat (30 km-weg). Binnen een 30 km-gebied is een intensiteit van maximaal 6000 motorvoertuigen per etmaal acceptabel. Dit gegeven is gebaseerd op landelijke richtlijnen en wordt dus als algemeen maatschappelijk aanvaardbaar beschouwd. De verkeersintensiteiten op de Wipakker zijn laag. De extra verkeersbewegingen ten gevolge van het nieuwe parkeerterrein zijn vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening dan ook acceptabel.

- Geluid.

Op grond van de Wet geluidhinder zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt. Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen binnen die geluidzone. Dit geldt eveneens indien het bestemmingsplan de aanleg van een nieuwe gezoneerde weg mogelijk maakt. De voorkeursgrenswaarde voor woningen bedraagt 48 dB. Er kan ontheffing verleend worden tot 63 dB. Op grond van het Bouwbesluit dient er altijd sprake te zijn van een binnenwaarde van 33 dB.

Er is in deze situatie geen sprake van de bouw van nieuwe woningen of de aanleg van een nieuwe gezoneerde weg. Op grond van de Weg geluidhinder is er dus geen onderzoeksplicht naar de akoestische gevolgen vanwege het wegverkeerslawaai.

De aanleg van de parkeergelegenheid aan de Wipakker betekent een toename van het aantal verkeersbewegingen in met name de straat Wipakker. Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het gewenst om de akoestische gevolgen te kennen. Met in achtname van hetgeen hiervoor gesteld is over de voorkeursgrenswaarde en de ontheffingswaarde kan vervolgens beoordeeld worden of er sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat.

In het kader hiervan is er op 14 mei 2014 een akoestische notitie opgesteld. In deze notitie zijn de gevelbelastingen op de woningen aan de Wipakker berekend in de huidige situatie en de toekomstige situatie. Daarbij is uitgegaan van de meest belastende situatie namelijk dat al het verkeer zich afwikkelt via de Wipakker-Markt. In de huidige situatie bedraagt de gevelbelasting maximaal 50 dB. In de toekomstige situatie bedraagt de gevelbelasting maximaal 51 dB. De toename is gering.

Dergelijke gevelbelastingen zijn in een stedelijke omgeving niet ongebruikelijk. De minimale geluidwering van de gevel van een woning is 20 dB. De binnenwaarde van 33 dB zal dan ook niet worden overschreden. Daarnaast is er altijd sprake van een geluidluwe (achter)gevel waaraan de tuin grenst. Ook in de toekomstige situatie is er aan de Wipakker sprake van een goed woon- en leefklimaat.

- Luchtkwaliteit.

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer dienen de gevolgen van een ruimtelijk plan aan de luchtkwaliteitsnormen getoetst te worden.

Artikel 5.15 eerste lid onder c van de Wet milieubeheer geeft aan dat projecten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht niet getoetst behoeven te worden aan de grenswaarden. Om het overheden gemakkelijker te maken heeft de minister in de Regeling niet in betekende mate bijdragen (Luchtkwaliteitseisen, NIBM), categorieën van gevallen aangewezen waarvoor vaststaat dat deze niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Zo worden bijvoorbeeld woningbouwlocaties met niet meer dan 3000 woningen en ten minste twee ontsluitingswegen nog als NIBM aangemerkt.

Het wijzigingsplan voor Wipakker 16 maakt het mogelijk om op dit perceel 25 parkeerplaatsen aan te leggen. De toename van het aantal verkeersbewegingen is beduidend lager dan het aantal verkeersbewegingen bij een woningbouwlocatie van 3000 woningen. Daarom kan er geconcludeerd worden dat het wijzigingsplan Wipakker 16 niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Een toetsing aan de grenswaarden is dus niet nodig.

- Flora en Fauna.

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

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming) en de Flora en faunawet (soortenbescherming). Het perceel Wipakker 16 is niet aangewezen of in de directe nabijheid gelegen van een aangewezen beschermd natuurgebied.

Op 5 maart 2014 is er voor het plangebied een quickscan Flora- en faunawet uitgevoerd. Deze quickscan bestaat uit een bureaustudie en een veldonderzoek. Op het perceel Wipakker 16 zijn geen beschermde dier- en/of plantensoorten aangetroffen. Door de werkzaamheden in het plangebied uit te voeren met in achtname van de algemene zorgplicht is voldoende gegarandeerd dat er geen sprake is van overtredingen van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Het doorlopen van een ontheffingsprocedure is dan ook niet nodig.

- Waterhuishouding.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die effect hebben op het watersysteem dient rekening gehouden te worden met de belangen van het waterbeheer. Het waterschap voert hiertoe de zogenaamde watertoets uit.

Er dient aangegeven te worden op welke wijze bij de planontwikkeling rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van het verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregels hydraulische randvoorwaarden 2009'.

Het wijzigingsplan voor Wipakker 16 voorziet in de aanleg van parkeergelegenheid. Deze voorzieningen komen in de plaats van een woning met oprit, overige verharding en tuin. Het perceel heeft een grootte van 1100 m² en is gedeeltelijk verhard. Er is geen sprake van toename van verhard

oppervlak van 2000 m². Op grond van het beleid van het waterschap behoeven er dan ook geen extra retentievoorzieningen aangelegd te worden.

Desondanks wordt er nagegaan of er reële mogelijkheden zijn om het afstromend hemelwater (gedeeltelijk) te infiltreren of te bergen op de locatie Wipakker 16.

Het waterschap 'Brabantse Delta' heeft op 21 februari 2014 een positief wateradvies gegeven.

- Economische uitvoerbaarheid.

Op 3 december 2013 heeft de gemeenteraad een krediet beschikbaar gesteld voor de uitbreiding van het gebouw Appelgaarde en de herinrichting van het aangrenzende openbaar gebied. De realisering van parkeer- gelegenheid op het perceel Wipakker 16 maakt hiervan onderdeel uit. Hiermede is de economische uitvoerbaarheid aangetoond.

Conclusie

Uit het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de ruimtelijke effecten van de aanleg van parkeergelegenheid op het perceel Wipakker 16 ruimtelijke aanvaardbaar zijn. Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening zijn er geen belemmeringen voor de toepassing van artikel 3.6 Wro voor de locatie Wipakker 16 waardoor het mogelijk wordt om op deze locatie parkeergelegenheid te realiseren.

Vooroverleg.

In het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg ex. artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de plannen om het perceel Wipakker 16 in te richten als parkeergelegenheid via de digitale weg op 13 januari 2014 voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant en het waterschap 'Brabantse Delta'. Zij zijn tot 24 februari 2014 in de gelegenheid gesteld te reageren.

De provincie Noord-Brabant heeft niet gereageerd. Het waterschap 'Brabantse Delta' heeft op 21 februari 2014 positief gereageerd. De reactie is hierboven verwoord bij 'waterhuishouding'.

Procedure ex. artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening

Conform het gestelde in artikel 3.9a van de Wro heeft het ontwerp-besluit tot wijziging met de daarbij behorende toelichting en plankaart gedurende de periode 28 augustus 2014 tot en met 8 oktober 2014 voor iedereen ter inzage gelegen in het stadskantoor te Etten-Leur. Daarnaast waren deze gegevens raadpleegbaar op de gemeentelijke internetpagina en www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de periode van ter inzagelgging konden belanghebbenden over het ontwerp-besluit een zienswijze indienen bij burgemeester en wethouders. Een bekendmaking hierover heeft plaatsgevonden in het weekblad 'Etten-Leurse Bode' d.d. 27 augustus 2014 en op het gemeentelijk publicatiebord, op de gemeentelijke internetsite en www.overheid.nl. Omwonenden, brandweer en politie zijn op 21 augustus 2014 persoonlijk geïnformeerd. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Etten-Leur, oktober 2014.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het wijzigingsplan "Wijziging Markt-Centrum e.o., Wipakker 16" met identificatienummer NL.IMRO.0777.0073WPWIPAKKER16-3001 van de gemeente Etten-Leur;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

1.4 overkapping:

een bouwwerk voorzien van een gesloten dak, omsloten door maximaal één wand.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt loodrecht gemeten, tenzij anders is aangegeven.

2.2 Bouwwerken

2.2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2.2 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 1,00 m buiten beschouwing blijven.

2.2.3 peil

de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer - Verblijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, woonstraten en erven;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeervoorzieningen;

alsmede voor bijbehorende:

- d. speelvoorzieningen;
- e. straatmeubilair;
- f. kunstobjecten;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
- i. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend, ten dienste van de onder lid 1 van dit artikel bedoelde bestemmingsomschrijving, de volgende bouwwerken worden gebouwd:

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt maximaal 3,50 m;
- b. de oppervlakte per overkapping bedraagt maximaal 30,00 m²;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten bedraagt maximaal 15,00 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5,00 m.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

Het is verboden de in dit bestemmingsplan begrepen gronden, alsmede gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, te gebruiken, te doen of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van de regels in dit plan voor:

- a. het in geringe mate aanpassen van het plan, zoals een bestemmingsgrens, bouwgrens of bouwvlak, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk gewenst of noodzakelijk is, met dien verstande dat de grenzen met niet meer dan 2,00 m mogen worden verschoven;
- b. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoeringen met maximaal 10%.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het gestelde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

7.2 Overgangsrecht gebruik

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. indien het gebruik, bedoeld in lid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. het genoemde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan "Wijziging Markt-Centrum e.o., Wipakker 16".

