

Toelichting

Wijzigingsplan Buitengebied, Haansberg 41



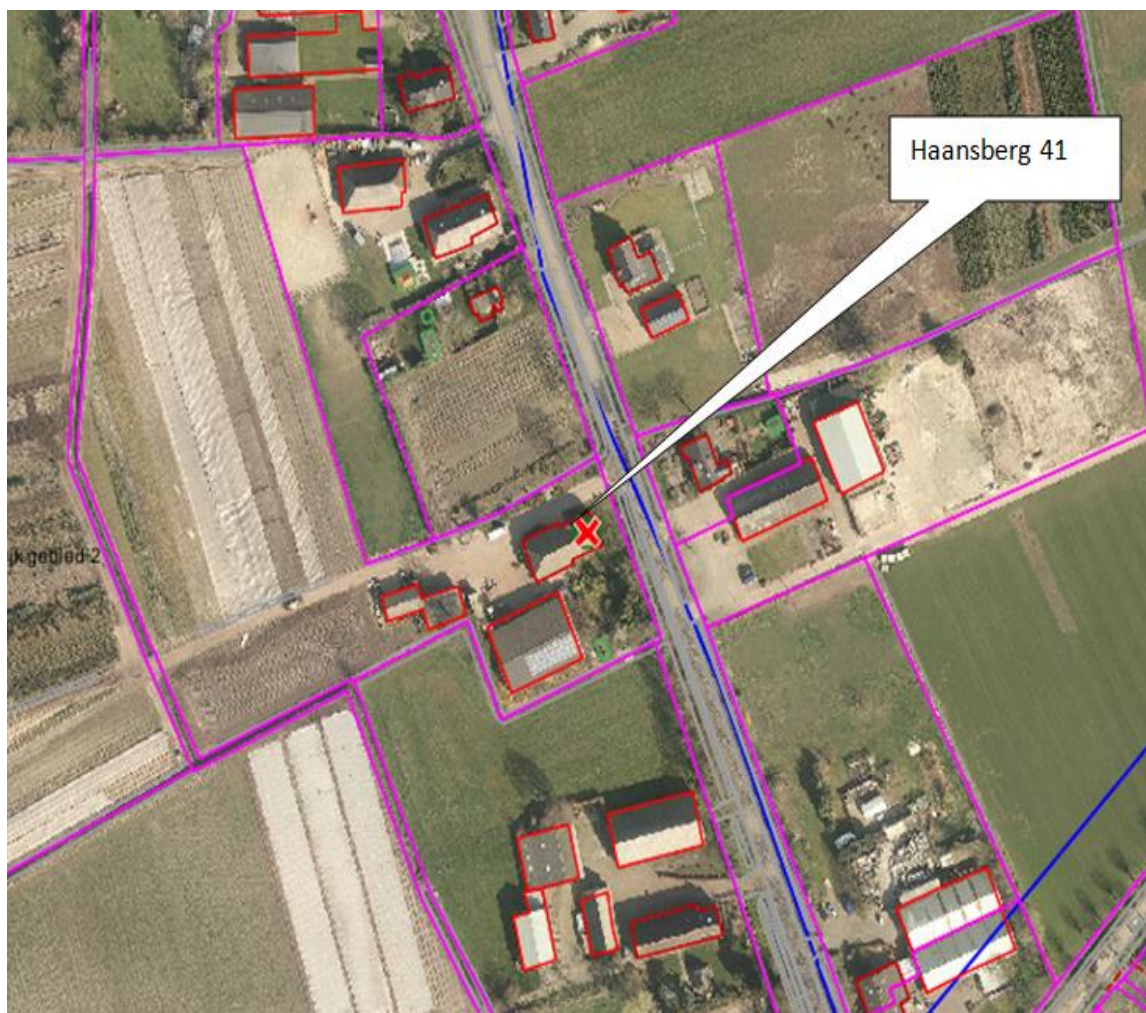
Identificatie: NL.IMRO.0777.0122WPHAANSBERG41-3001
Datum vaststelling: 24 maart 2020

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
Hoofdstuk 2 Wijzigingsregeling	4
Hoofdstuk 3 Toets aan wijzigingsregeling.....	6
Hoofdstuk 4 Ruimtelijke aanvaardbaarheid	8
4.1 Algemeen	8
4.2 Conclusie.....	9
4.3 Juridische aspecten.....	9
4.4 Procedure	10
4.4.1 Zienswijzen.....	10
4.4.2 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-wijzigingsplan	10

Hoofdstuk 1 Inleiding

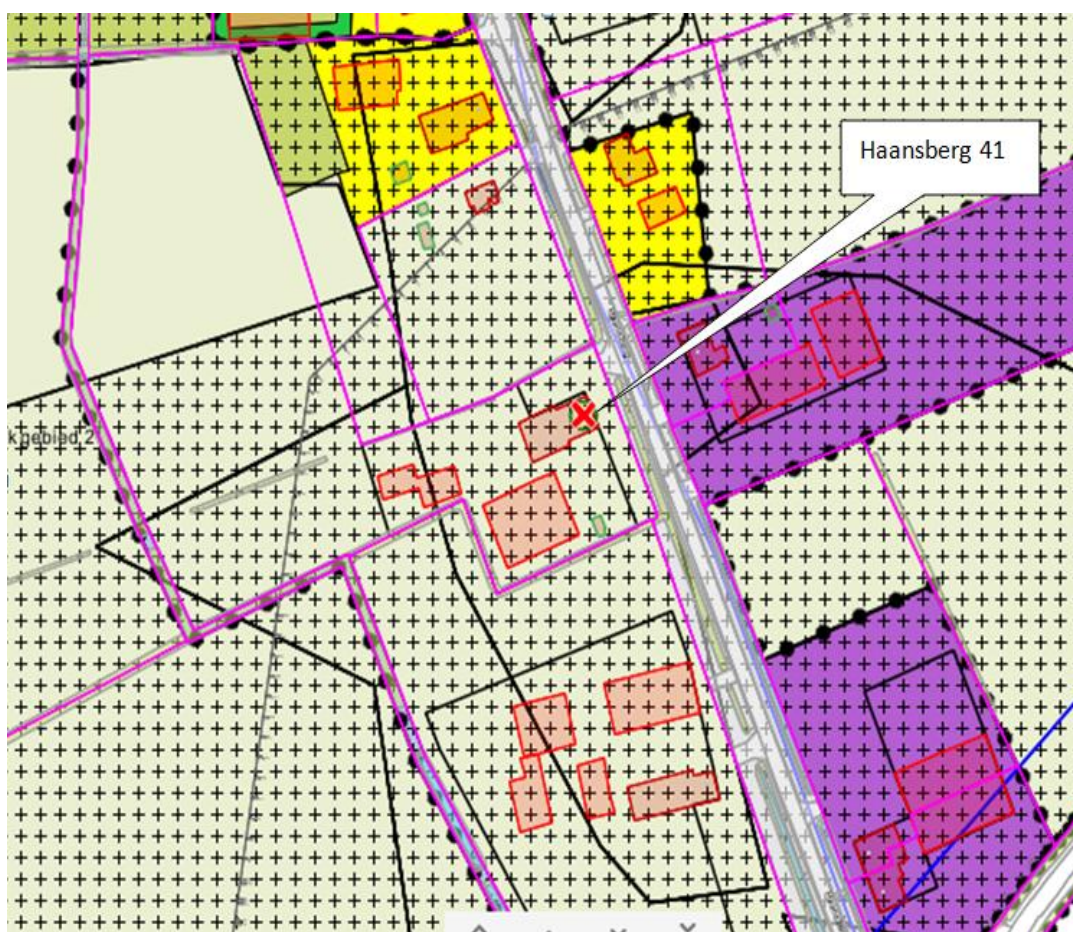
De initiatiefnemers voeren op het perceel Haansberg 41 hun boomkwekerijbedrijf uit. Het bedrijf is gespecialiseerd in de teelt van heesters, kluitplanten en bomen geschikt voor bos- en haagplantsoen. Het perceel ligt in het buitengebied van Etten-Leur. Haansberg 41 heeft in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" (2013) een bouwvlak van slechts 2800 m² groot. Om in de toekomst een permanente tunnelkas te kunnen bouwen waarin opkweek kan plaatsvinden en welke tevens gebruikt kan worden voor seizoensverlenging, is een vergroting van het bouwvlak gewenst. De vergroting is ca 4000 m² groot. Door de initiatiefnemers is dan ook verzocht om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan "Buitengebied" voor de vergroting van het bouwvlak van een grondgebonden agrarisch bedrijf.



Luchtfoto Haansberg 41

Hoofdstuk 2 Wijzigingsregeling

De gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied" (vastgesteld d.d. 30 september 2013, grotendeels onherroepelijk). De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch'. Het perceel is gelegen iets ten noorden van de bebouwde kom van Etten-Leur in de gebiedsaanduiding 'kernrandzone'. In de planregels is in artikel 3.6.2 een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om het bouwvlak van een grondgebonden agrarisch bedrijf te vergroten. Zij maken daarbij gebruik van de bevoegdheid zoals omschreven in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening om binnen bij het plan bepaalde grenzen (bestemmingsplan "Buitengebied" (2013)) het plan te wijzigen. De wijzigingsregeling bevat een aantal voorwaarden waaraan voldaan moet worden waaronder de maximale grootte van het toekomstige bouwvlak, een verplicht advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) en een verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarnaast dient als onderdeel van het wijzigingsbesluit verantwoording gegeven te worden over overige ruimtelijke aspecten zoals de bodemkwaliteit, milieuzonering, archeologie, water, geluid, lucht, verkeersveiligheid, ecologie (flora en fauna) en economische uitvoerbaarheid.



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied" (2013)

De wijzigingsregeling luidt als volgt:

3.6.2 Wijzigen ten behoeve van vergroting bouwvlak van een grondgebonden en niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een grondgebonden veehouderij, intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf en van een paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak van een grondgebonden en niet- grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een grondgebonden veehouderij, intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf en van een paardenhouderij, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 2 ha voor een grondgebonden agrarisch bedrijf niet zijnde een grondgebonden veehouderij en tot een maximum van 1,5 ha voor een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf.
- b. Voor een paardenhouderij ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' geldt dat vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 1,5 ha.
- c. De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering en / of -ontwikkeling van het agrarisch bedrijf dan wel de paardenhouderij. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- d. De vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak.
- e. De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- f. Vergroting van het bouwvlak van een paardenhouderij is niet toegestaan indien dit leidt tot een toename van de stikstofemissie vanuit de betreffende inrichting, tenzij sprake is van:
 - 1. een bestaand gebruik zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet;
 - 2. bestaande activiteiten die stikstofemissie veroorzaken en vergund zijn;
 - 3. bestaande activiteiten waarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is verleend;
 - 4. een vereveningseffect, zoals bedoeld in artikel 1.
- g. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan.
- h. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone' en/of een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen', worden niet belemmerd of aangetast.

Hoofdstuk 3 Toets aan wijzigingsregeling

Ad a. Het agrarische bouwvlak wordt vergroot tot van 2800 m² tot ca 6800 m². Ruim binnen de mogelijkheden voor een grondgebonden boomkwekerij.

Ad b. Er is geen sprake van een paardenhouderij.

Ad c. De Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) heeft op 2 november 2017 een positief advies uitgebracht over het verzoek tot vergroting van het bouwvlak met 4000 m². Volgens de AAB is de voorgestelde uitbreiding van het bouwvlak met 0,4 ha afgestemd op de landbouwkundige behoefte van het agrarische bedrijf aan de Haansberg 41. De vergroting is noodzakelijk vanuit een optiek van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Het AAB advies is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

Ad d. De vergroting vindt plaats aansluitend aan het bestaande bouwvlak.

Ad e. De wijziging, inhoudende vergroting van het bouwvlak van het boomkwekerijbedrijf, is milieuhygiënisch inpasbaar. Onder milieuhygiënisch inpasbaar wordt in de begripsbepalingen van het bestemmingsplan "Buitengebied" verstaan: "ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die uit een oogpunt van milieuaspecten c.q. belasting van het milieu, zoals hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking, niet gewenst is, dient o.a. rekening te worden gehouden met:

- de toegelaten gebruiksmogelijkheden in de bestemmingen;
- de regels, voortvloeiend uit wettelijke bepalingen."

De bedrijfsactiviteiten worden enigszins geïntensiveerd door de mogelijkheden van het bouwvlak na de vergroting. Dit wordt ook versterkt door de mogelijkheid om meer bebouwing te realiseren en deze ook buiten het teeltseizoen te gebruiken. Dit zal zich ook uiten in een iets verhoogd aantal verkeersbewegingen. De vergroting van het bouwvlak ligt achter het bestaande bouwvlak in noordwestelijke richting. De aansluitende agrarische percelen zijn in gebruik bij het bedrijf zelf. De ontsluiting van het bouwvlak blijft aan de Haansberg 41.

Ad f. Er is geen sprake van een paardenhouderij.

Ad g. Deze planregel is opgenomen in verband met de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant en het principe van 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'. In de Verordening ruimte Noord-Brabant is opgenomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bijgedragen dient te worden aan kwaliteitsverbetering van het landschap. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt hoe om te gaan met deze kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio.

Er is een categorie indeling gemaakt.

Categorie 1 zijn ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed. Voor deze categorie wordt geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap geëist.

Categorie 2. Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied gebonden zijn. Kwaliteitsverbetering zou moeten bestaan uit een goede landschappelijke inpassing.

Categorie 3 ruimtelijke ontwikkelingen die een beduidende invloed hebben op de omgeving en waarbij vergroting van de geldende bouwmassa/-oppervlakte vergroting van het bestemmingsvlak en of bestemmingswijziging aan de orde is.

Bij de vergroting van het agrarisch bebouwingsvlak van Haansberg 41 is sprake van een categorie 2 ontwikkeling. De ontwikkeling betreft namelijk de vergroting van het aanwezig agrarisch bouwvlak. De huidige oppervlakte van 2800 m² wordt vergroot met 4000 m² naar 6800 m². In het afsprakenkader is onder categorie 2 ontwikkelingen opgenomen: "voor zover de locatie gelegen is in het gemengd landelijk gebied als bedoeld in de Vr: vergroten agrarisch bouwvlak tot 1,5 ha". De vergroting door middel van voorliggend wijzigingsplan blijft onder de 1,5 ha en om die reden betreft de ontwikkeling een categorie 2 ontwikkeling.

Voor het initiatief is door PlanGroen een landschappelijke inpassing opgesteld (19 februari 2019). Bij het opstellen van dit landschappelijke inpassingsplan is gebruik gemaakt van de elementen uit het STIKA. De landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels en de verbeelding van voorliggend wijzigingsplan. Op deze manier is de realisatie, het beheer en de in stand houding van de landschappelijke inpassing gewaarborgd. Het landschappelijke inpassingsplan is opgenomen in bijlage 1 bij de regels.

Aan de voorwaarde voor kwaliteitsverbetering is voldaan.

Ad h. Op het perceel is geen zone 'zoekgebied ecologische verbindingszone' en/of 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen' aanwezig.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke aanvaardbaarheid

4.1 Algemeen

Overige verantwoording buiten de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

In overeenstemming met regionale afspraken voor woningbouw:

Er wordt geen woning toegevoegd dus geen relatie met de woningbouwafspraken.

In overeenstemming met de regionale afspraken mbt kwaliteitsverbetering van het landschap:

Deze wijziging past binnen het regionale afsprakenkader en is een categorie 2 ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden'. Zie ook voorwaarde g. van de wijzigingsbevoegdheid. Er wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

Luchtkwaliteit:

Er worden geen woningen toegevoegd. Het agrarische bouwvlak wordt vergroot met 0,4 ha. De regelgeving luchtkwaliteit is niet van toepassing op dit project. Er vindt intensivering plaats van het bestaande agrarische bedrijf. Gezien de aard van het agrarische bedrijf, is er geen tot een minimaal effect op de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit voor wat betreft fijnstof blijft overigens in het gehele gemeentelijke grondgebied onder de wettelijke norm voor luchtkwaliteit.

Geluid:

Het wijzigingsplan betreft het vergroten van het aanwezige agrarische bouwvlak. Er vindt enkel een geringe toename plaats van het aantal verkeersbewegingen buiten het teeltseizoen. Deze zorgen niet voor een wijziging in de geluidssituatie. De vergroting van het bouwvlak heeft geen effect op geluid.

Bodemkwaliteit:

Er zijn gezien het jarenlange gebruik van de gronden en gebouwen voor land- en tuinbouw geen aanwijzingen dat er sprake is van bodemverontreiniging. Er wordt niet gebouwd, zodat er geen onderzoek naar bodemkwaliteit verplicht is.

Archeologie:

Het bouwperceel ligt in een gebied met verschillende archeologische waarden (artikel 26 Waarde - Archeologie 1, artikel 27 Waarde - Archeologie 2 en artikel 29 Waarde - Archeologie 4 van het bestemmingsplan Buitengebied). Bij bodemingrepen binnen de bestemming Waarde - Archeologie 1 waarbij het daadwerkelijk te verstoren gebied groter is dan 100 m² en de bodemingreep dieper is dan 0,40 m dient een rapport overlegd te worden waarin de archeologische waarden van de gronden die worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Deze verplichting is niet gebonden aan de wijzigingsbevoegdheid, maar is verbonden aan een omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen.

De uitbreiding van het bouwvlak vindt plaats op een gedeelte van het perceel waar de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 2 en Waarde - Archeologie - 4 zijn opgenomen. Het is niet de verwachting dat de geroerde grond voor het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van een tunnel een groter oppervlak zal beslaan dan 1.000 m². Als het te verstoren gebied groter is dan 1.000 m² en de bodemingreep dieper is dan 0,40 m dient een rapport overleg te worden waarin de archeologische waarden van de gronden die worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Deze verplichting is niet gebonden aan de wijzigingsbevoegdheid, maar is verbonden aan een omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen.

Water:

Door de bestemmingsplanwijziging wordt het mogelijk gemaakt om 0,4 ha van de agrarische grond te bebouwen met teeltondersteunende voorzieningen. Per saldo neemt de bebouwing/verharding op het perceel toe. Aan de aanwezige kavelsloten worden geen wijzigingen aangebracht.

Het waterschap Brabantse Delta is in de voorbereidingen van het wijzigingsplan om een wateradvies gevraagd. Van het waterschap is op 14 mei 2019 een wateradvies ontvangen. Het wateradvies is in een bijlage bij de toelichting opgenomen.

Het waterschap geeft aan dat er sprake is van een dermate toename van het verhard oppervlak dat compenserende maatregelen genomen dienen te worden, waarbij het water vertraagd wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Daarnaast geeft het waterschap aan dat het perceel langs een A-water loopt, waarvoor een beschermingszone van vijf meter aan beide zijden geldt. De landschappelijke inpassing is direct naast de watergang ingetekend, wat niet acceptabel is. Wanneer in het wijzigingsplan met bovenstaande punten rekening wordt gehouden, geeft het waterschap een positief wateradvies.

Het bouwvlak wordt vergroot van 2800 m² naar 6800 m². Echter wordt niet de volledige vergroting gebruikt om de nieuwe permanente tunnelkas te realiseren. Wanneer de toename van het verhard oppervlak kleiner is dan 2000 m² is het niet nodig om compenserende voorzieningen te treffen. Bij de vergunningverlening zal getoetst moeten worden of op basis van het wateradvies (en dus bij een ingediend bouwplan van 2.000 m² of meer) verdere compenserende maatregelen nodig worden geacht. Deze zullen in de vergunningaanvraag verwerkt moeten zijn.

Tussen de landschappelijke inpassing en de watergang zal een inspectiestrook van minstens 1 meter worden aangehouden. Onderhoudswerkzaamheden aan de watergang kunnen vanaf de andere kant worden uitgevoerd, aangezien de initiatiefnemer de grondeigenaar is aan beide kanten van de watergang. De beschermingszone is gewaarborgd.

Er wordt wel gewezen op de mogelijkheid dat voor werkzaamheden nog een vergunning op grond van de keur nodig is. De verzoeker is hierop gewezen.

Naar aanleiding van een zienswijze is het landschappelijk plan aangepast. Hierdoor is de landschappelijke inpassing aan de westzijde komen te vervallen. Dit is de locatie waarover het waterschap de opmerking had gemaakt dat de landschappelijke inpassing direct naast de watergang niet acceptabel was. Dit is met het nieuwe landschappelijke inpassingsplan dus opgelost. De initiatiefnemer is gewezen op de verplichtingen ten aanzien van de Keur van het waterschap Brabantse Delta.

Flora en fauna:

De uitbreiding van het bouwvlak vindt plaats op de bestaande akkergronden. Er worden geen opstallen of bouwwerken gesloopt. Een flora en fauna-onderzoek is niet noodzakelijk. De algemene zorgplicht zoals bedoeld in de Wet natuurbescherming dient toegepast te worden.

Externe veiligheid:

De regelgeving externe veiligheid is niet van toepassing er zijn geen risicovolle activiteiten in de nabijheid van Haansberg 41.

Economische uitvoerbaarheid:

De initiatiefnemer draagt alle kosten. Ter voldoening aan artikel 6.12 Wro is een anterieure overeenkomst alsmede een overeenkomst tot planschadeverhaal afgesloten. De economische haalbaarheid is daarmee gegarandeerd.

4.2 Conclusie

Uit het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat voldaan kan worden aan de voorwaarden om overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3.6.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' te wijzigen zoals aangegeven op bijgaande wijzigingsplanverbeelding.

4.3 Juridische aspecten

In dit wijzigingsplan wordt het bouwvlak van de agrarische bestemming van het perceel Haansberg 41 op de planverbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied" vergroot. De planregels van het bestemmingsplan

Buitengebied 2013 zijn en blijven van toepassing. In de planregels van dit 'wijzigingsplan Buitengebied, Haansberg 41' worden de relevante bestemmingsregels van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 dan ook van overeenkomstige toepassing verklaard.

4.4 Procedure

Over het voorontwerp is wettelijk vooroverleg voorgeschreven met de provincie Noord-Brabant en met het Waterschap Brabantse Delta. De provincie heeft echter laten weten dat voor plannen waarbij geen provinciale belangen spelen geen vooroverleg noodzakelijk is. Volgens het voorformulier inventarisatie ruimtelijke aspecten (ingevuld 8 maart 2019) is dat in dit geval aan de orde. Het Waterschap heeft bij brief van 23 mei 2019 laten weten onder voorwaarden een positief wateradvies te geven.

Het voornemen tot wijziging van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is bekend gemaakt in de Etten-Leurse Bode van 25 september 2019. Gedurende de periode van 26 september 2019 tot en met 6 november 2019 heeft het ontwerpplan ter inzage gelegen in het gemeentelijk informatiecentrum en is geplaatst op de gemeentelijke website.

In de bekendmaking is mede gedeeld dat gedurende de termijn van zes weken schriftelijk of mondeling bij burgemeester en wethouders een zienswijze kon worden ingediend. In de bekendmaking is tevens vermeld welke andere stukken ter inzage zijn gelegd. De Provincie Noord-Brabant en het waterschap Brabantse Delta zijn via de geëigende wegen geïnformeerd over de ter inzage legging van het ontwerp wijzigingsplan. De eigenaren van percelen in de directe nabijheid zijn persoonlijk geïnformeerd over de ter inzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan.

4.4.1 Zienswijzen

Door de bewoner van Haansberg 43 is op 1 november 2019 een zienswijze ingediend over het ontwerp wijzigingsplan. De zienswijze is beoordeeld in de notitie 'beoordeling zienswijzen wijzigingsplan Buitengebied, Haansberg 41' die als bijlage 4 bij deze toelichting is opgenomen. De zienswijze heeft ertoe geleid dat het landschappelijk plan is aangepast. De landschappelijke inpassing aan de westzijde van het vergrote bouwvlak is vervallen. De struweelhaag aan de oostzijde is uitgebreid naar de noordzijde waardoor nu langs de gehele erfgrans met Haansberg 43 een struweelhaag is opgenomen. In de zienswijze wordt geconstateerd dat het AAB advies ontbreekt bij de bijlagen. Dit advies is opgenomen in bijlage 3.

4.4.2 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-wijzigingsplan

In de toelichting is ingegaan op de zienswijze op het ontwerp wijzigingsplan. Tevens is de notitie 'Beantwoording zienswijze wijzigingsplan Buitengebied, Haansberg 41' toegevoegd als bijlage 4 bij de toelichting. Als gevolg van de zienswijze is het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) als bijlage 3 bij de toelichting opgenomen.

Het landschappelijk plan is aangepast. De aanpassing is opgenomen op de planverbeelding en het nieuwe landschappelijke plan is als bijlage 1 bij de planregels opgenomen.