

## **Toelichting behorende bij het wijzigingsplan ex. artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening voor de percelen Korte Brugstraat 55/55a (bestemmingsplan "Kom Leur").**

---

### **1. Inleiding.**

Op 11 mei 2009 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Kom Leur" vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 20 augustus 2009 in werking getreden. Door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 7 juli 2010 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Op grond van dit plan heeft het perceel Korte Brugstraat 55a de bestemming "Horeca". Het perceel Korte Brugstraat 55 heeft de bestemming "Wonen" met een specifieke bouwaanduiding "grondgebonden". Door middel van een planwijziging ex. artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening kunnen de bestemmingen voor deze percelen gewijzigd worden in de bestemming "wonen, gestapeld" (artikel 19.3 van de planregels bestemmingsplan "Kom Leur"). Burgemeester en wethouders zijn hiertoe bevoegd.

Voor de percelen Korte Brugstraat 55/55a is een plan ontworpen bestaande uit 3 benedenwoningen, 3 bovenwoningen, 6 bergingen en parkeergelegenheid op eigen terrein (genaamd: herontwikkeling). De eigenaar heeft verzocht voor deze herontwikkeling toepassing te geven aan artikel 19.3 van de planregels bestemmingsplan "Kom Leur". Er is nog geen ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor de activiteit bouwen.

### **2. Toepassing wijzigingsbevoegdheid.**

#### Regeling bestemmingsplan "Kom Leur".

Artikel 19.3.1 van de planregels behorende bij het bestemmingsplan "Kom Leur" bepaalt dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om voor de percelen Korte Brugstraat 55/55a de bestemmingen te wijzigen in de bestemming "Wonen" ten behoeve van gestapelde woningen met dien verstande dat de volgende regels in acht genomen worden:

- a. De regels die gelden voor de bestemming "wonen" worden van overeenkomstige toepassing verklaard, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte van gestapelde woningen maximaal 6 respectievelijk 10 meter bedraagt.
- b. De inhoud van een gestapelde woning minimaal 200 m<sup>3</sup> bedraagt.
- c. De diepte van een hoofdgebouw zonder galerij of balkon maximaal 15 meter bedraagt. De diepte van een hoofdgebouw met balkon maximaal 20 meter bedraagt.
- d. Binnen het gebied van de wijzigingsbevoegdheid dient er per woning minimaal 1 parkeerplaats gerealiseerd te worden.
- e. Er dient voldaan te worden aan de vereisten inzake de bodemkwaliteit, archeologie, water, geluid, lucht, externe veiligheid en economische uitvoerbaarheid.
- f. Het aantal woningen dient te passen binnen de regionale afspraken voor de stedelijke regio Breda-Tilburg omtrent woningbouw.

#### *Voorwaarden a t/m d.*

Voor de realisering van de gevraagde herontwikkeling dient een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aangevraagd te worden. Deze aanvraag zal getoetst worden aan het wijzigingsplan ex. artikel 3.6 voor de percelen Korte Brugstraat 55/55a. In het kader hiervan zullen de aspecten genoemd onder a t/m d beoordeeld worden. Het besluit en de plankaart behorende bij dit wijzigingsplan blijven binnen deze grenzen. In dit stadium kan reeds gesteld worden dat aan deze voorwaarden voldaan zal worden.

### Voorwaarden e.

- Bodemkwaliteit.

De gemeente Etten-Leur heeft de bodemkwaliteit van het stedelijk gebied in kaart gebracht. Voor zover bekend op basis van de beschikbare gegevens is er bij de locatie Korte Brugstraat 55/55a geen sprake van bodemverontreiniging. Er is dus geen aanleiding om te veronderstellen dat de bodemkwaliteit een belemmering is voor de realisering van woningbouw. Na sloop van de bestaande bebouwing en vóór start van de nieuwbouw dient er een bodemrapport overgelegd te worden waaruit blijkt dat de gronden geschikt zijn voor woningbouw. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal dit aspect nader beoordeeld worden.

- Archeologie.

In het bestemmingsplan "Kom Leur" is een regeling opgenomen voor de bescherming van de archeologische waarden in het plangebied. Op grond van deze regeling gelden er geen beperkingen voor de locatie Korte Brugstraat 55/55a.

- Waterhuishouding.

Algemeen uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is "waterneutraal bouwen". Dit uitgangspunt is ook als zodanig verwoord in de door het waterschap "Brabantse Delta" vastgestelde beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009. Op grond hiervan dient bij een herontwikkeling die gepaard gaat met een toename van meer dan 2000 m<sup>2</sup> verhard oppervlak op eigen terrein voorzien te worden in retentie. In deze situatie is er sprake van een perceel met een oppervlakte van ongeveer 640 m<sup>2</sup>. Een groot gedeelte is reeds verhard. Er is zondermeer geen sprake van toename van verhard oppervlak van meer dan 2000 m<sup>2</sup>. Derhalve behoeft er geen retentievoorziening aangelegd te worden. Vanuit de beheersituatie zijn er in deze omgeving op korte en middellange termijn geen activiteiten voorzien in de vorm van bv. rioolrenovatie. Gelet op de kleinschaligheid van de herontwikkeling wordt op deze locatie uitsluitend het gescheiden aanleveren van DWA en RWA (vuil en schoonwater) gevraagd. Indien op termijn in dit gebied een gescheiden stelsel wordt aangelegd, kan hierop aangesloten worden.

- Geluid.

Op grond van de Wet geluidhinder zijn alle wegen gezoneerd. De breedte van een geluidszone is 200 meter gemeten vanuit de as van de weg. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximale snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt qua geluidsbelasting op de gevels een voorkeursgrenswaarde van 48 dB per weg. Hierop is dan conform het gestelde in artikel 110 van de Wet geluidhinder reeds een correctie van 5 dB toegepast. In bestaand stedelijk gebied kan er ontheffing verleend worden tot maximaal 63 dB.

De binnenwaarde mag op grond van het Bouwbesluit maximaal 33 dB bedragen. Bij de berekening van de binnenwaarde dient uitgegaan te worden van de gecumuleerde geluidsbelasting exclusief de correctie ex. artikel 110 van de Wet geluidhinder. Gevels van bouwwerken hebben een minimale geluidwering van 20 dB.

De locatie Korte Brugstraat 55/55a wordt omringd door 30-km wegen en is niet gelegen in een geluidszone zoals bedoeld in de Weg geluidhinder. Derhalve behoeft een verdere toetsing aan deze wet niet meer plaats te vinden.

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient er echter wel beoordeeld te worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hierbij is de gevelbelasting van belang en dient beoordeeld te worden of een binnenwaarde van 33 dB gerealiseerd kan worden. In het kader hiervan kan het volgende worden opgemerkt.

De gecumuleerde gevelbelasting op het pand Korte Brugstraat 55/55a is 58 dB exclusief de correctie ex. artikel 110 van de Wet geluidhinder. Het is mogelijk om bij een dergelijke gevelbelasting middels het treffen van extra voorzieningen aan de gevel, een binnenwaarde van maximaal 33 dB te realiseren. Dit zal aangetoond moeten worden bij de aanvraag om de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. De buitenruimten en een deel van de verblijfsruimten van de woningen kunnen gesitueerd worden aan de geluidsluwe zijde. Alles overwegende kan geconcludeerd worden dat in deze situatie een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd is.

- **Lucht.**

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet is verankerd in de Wet milieubeheer. Ingevolge artikel 5.16 van deze wet dienen bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit aannemelijk te maken dat de luchtkwaliteitsgrenswaarden uit bijlage 2 van die wet niet wordt overschreden. Woningbouwprojecten met minder dan 500 woningen behoeven hieraan niet getoetst te worden. Dergelijke projecten worden geacht onder de algemene maatregel van bestuur Niet in Betekende Mate (NIBM) te vallen en derhalve de luchtkwaliteitsgrenzen niet te overschrijden. De voorgestane herontwikkeling voorziet in de realisering van 6 woningen en valt derhalve onder de hiervoor genoemde algemene maatregel van bestuur. Het aspect luchtkwaliteit is derhalve geen belemmering voor de realisering van de herontwikkeling Korte Brugstraat 55/55a.

- **Externe veiligheid.**

*Transportroutes.*

De wettelijke regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen liggen vast in de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen en het reglement Vervoer over de Spoorweg van Gevaarlijke Stoffen.

Het plangebied "Kom Leur" grenst aan een spoorlijn waar gevaarlijke stoffen over worden vervoerd. Uitgegaan kan worden van een afwegingszone van 200 meter aan weerszijden van het spoor, waarbinnen externe veiligheid bij nieuwe ontwikkelingen nader moet worden bezien. De locatie Korte Brugstraat 55/55a ligt op meer dan 200 meter afstand van het spoor. Externe veiligheid ten aanzien van het spoor behoeft derhalve niet verder in beeld gebracht te worden.

*Inrichtingen.*

In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is geregeld op welke wijze de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen, tot een aanvaardbaar minimum wordt beperkt.

In de nabijheid van Korte Brugstraat 55/55a zijn geen BEVI-bedrijven gelegen met een mogelijke invloed op deze locatie.

- **Economische uitvoerbaarheid.**

De gemeente Etten-Leur heeft met de ontwikkelende partij een overeenkomst gesloten. Op grond hiervan zijn de gemeentelijke kosten die verbonden zijn aan de opstelling en de realisering van het wijzigingsplan doorbelast aan de ontwikkelaar. Hiermede is eveneens het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatiewet). Het financieel belang voor de gemeente is lager dan € 25.000,--. Gelet op het raadsbesluit van 9 november 2009 inzake de vaststelling van de nota Grondbeleid behoeft er dan ook geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

- **Conclusie voorwaarde e.**

Uit het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de aspecten genoemd onder e geen belemmering zijn voor de toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening voor de locatie Korte Brugstraat 55/55a ten behoeve van de realisering van een herontwikkeling die voorziet in 3 benedenwoningen en 3 bovenwoningen ( 6 gestapelde woningen) met daarbij behorende bergingen en parkeergelegenheid.

*Voorwaarde f.*

Ten behoeve van het project “herontwikkeling Korte Brugstraat 55/55a” zijn er 6 woningen opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Dit programma is op regionaal niveau afgestemd. De ontwikkelende partij heeft aangegeven maximaal 6 woningen te realiseren op deze locatie.

Flora- en faunawet

Hoewel de Flora- en faunawet niet expliciet is genoemd als toetsingscriterium in de planregels van het bestemmingsplan “Kom Leur” dient vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aan dit aspect aandacht besteed te worden. Hier is sprake van een locatie in bestaand stedelijk gebied. De locatie is grotendeels verhard/verzand. Gelet op de bestaande situatie zijn er geen aanwijzingen dat de Flora- en faunawet de uitvoering van het wijzigingsplan onmogelijk maakt. Wel zal er bij de sloop van de bestaande bebouwing erop moeten worden toegezien dat niet in strijd gehandeld wordt met de Flora- en faunawet.

**Conclusie.**

Uit het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening en met het oog op artikel 19.3 van de planregels behorende bij het bestemmingsplan “Kom Leur” geen belemmeringen zijn voor de toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening voor de locatie Korte Brugstraat 55/55a waardoor het mogelijk wordt om op deze locatie 6 gestapelde woningen te bouwen.

**Voor-overleg.**

In het kader van het wettelijk voorgeschreven voor-overleg ex. artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn de plannen om te komen tot herontwikkeling van de percelen Korte rugstraat 55/55a via de digitale weg op 6 juli 2010 voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant, de inspecteur Ruimtelijke Ordening en het Waterschap de Brabantse Delta. De genoemde instanties zijn tot 1 september 2010 in de gelegenheid gesteld te reageren.

Vanuit de zijde van de provincie Noord-Brabant is aangegeven dat kan worden ingestemd met deze voorgestane herontwikkeling. De andere instanties hebben niet gereageerd.

**Procedure ex. artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening.**

Conform het gestelde in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbesluit tot wijziging met de daarbij behorende toelichting en plankkaart gedurende de periode 19 mei 2011 tot en met 29 juni 2011 voor iedereen ter inzage gelegen in het stads-kantoor te Etten-Leur. Daarnaast waren deze gegevens raadpleegbaar op de gemeentelijke internetsite. Het wijzigingsplan is op dezelfde wijze beschikbaar gesteld als het bestemmingsplan “Kom Leur”. Gedurende de periode van ter inzagelegging konden belanghebbenden over het ontwerp-besluit een zienswijze indienen bij burgemeester en wethouders. Een publicatie hieromtrent heeft plaatsgevonden in het weekblad “de Etten-Leurse Bode” d.d. 18 mei 2011, op het gemeentelijk publicatiebord en op de gemeentelijke internetsite. Omwonenden zijn op 16 mei 2011 persoonlijk geïnformeerd.

Gedurende de periode van ter inzagelegging zijn er 5 zienswijzen ingediend. Deze geven echter geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-besluit. Kortheidshalve wordt verwezen naar de "beoordeling zienswijzen ingediend over het ontwerp-besluit van burgemeester en wethouders inzake het wijzigingsplan ex. artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening voor de percelen Korte Brugstraat 55/55a (bestemmingsplan "Kom Leur)".

Etten-Leur, 2 augustus 2011.