

Toelichting

Wijzigingsplan Sander-Banken Haansberg 28A



Identificatie: NL.IMRO.0777.0131WPHAANSBERG28A-2001
Datum vaststelling: -

Hoofdstuk 1 Inleiding

De eigenaren van Haansberg 28A willen op het perceel Haansberg ongenummerd, kadastraal bekend K 2888, gebruik maken van de mogelijkheid om een woning te bouwen (eigenaren worden verder aangeduid als verzoekers). Het braakliggende perceel heeft de bestemming wonen maar zonder bouwvlak. Voor deze locatie is in het bestemmingsplan 'Sander-Banken' een wijzigingsbevoegdheid (artikel 26.5) opgenomen om een bouwvlak toe te voegen en zo de bouw van een vrijstaande woning mogelijk te maken.



Luchtfoto Haansberg 28A

Hoofdstuk 2 Wijzigingsregeling

De gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Sander-Banken' (vastgesteld d.d. 11 juni 2013). De gronden hebben de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' en 'Tuin'. Het perceel is gelegen aan de rand van de wijk Sander Banken tegen het buitengebied van Etten-Leur aan. In de planregels is in artikel 26.5 een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om binnen de gebiedsaanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 2' een bouwvlak toe te kennen ten behoeve van de bouw van één vrijstaande woning. De wijzigingsregeling bevat een aantal voorwaarden waaraan voldaan moet worden waaronder de grootte van het toekomstig bouwvlak, de maximale goot- en bouwhoogte en parkeervoorziening. 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 Sander-Banken (2013)

De wijzigingsbepalingen uit artikel 26.5 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' luidt als volgt:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6. Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' voor het toekennen van nieuwe bouwvlakken ten behoeve van de bouw van nieuwe woningen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de regeling geldt alleen voor de bouw van een vrijstaande woning op een bouwperceel met een minimale oppervlak van 600,00 m²;
- b. indien bij de bestaande woning meer dan 100,00 m² aan bijgebouwen aanwezig is moet de omvang tot 100,00 m² worden teruggebracht;
- c. de minimale breedte van het bouwperceel langs de openbare weg bedraagt minimaal 15,00 m in de voorgevellijn van de bestaande woningen;

- d. de woning moet in de voorgevellijn van de bestaande woning worden gebouwd;
- e. de bouwdiepte van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 15,00 m;
- f. de minimale afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens van de woning bedraagt 3,00 m;
- g. de maximale goot- en bouwhoogte zijn respectievelijk 5,00 en 8,00 m;
- h. de overige regels uit artikel 17 (Wonen - Vrijstaand) voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn overeenkomstig van toepassing;
- i. per bouwperceel moet minimaal één parkeerplaats worden aangelegd;
- j. voldoen moet worden aan de vereisten inzake de bodemkwaliteit, milieuzonering, archeologie, water, geluid, lucht, verkeersveiligheid, ecologie (flora en faunawet) en economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 3 Toets aan wijzigingsregeling

Ad a. Het bouwperceel bedraagt circa 610 m², waarmee het voldoet aan de gestelde minimale oppervlak van 600,00 m².

Ad b. Op het perceel bevindt zich een bijgebouw van circa 40 m². Dit is ruim onder de maximale toegestane vierkante meter van 100,00 aan bijgebouwen.

Ad c. De breedte van het bouwperceel langs de openbare weg bedraagt 13,50 meter in de voorgevellijn van de bestaande woningen. Op grond van artikel 25 sub c van het bestemmingsplan 'Sander-Banken' kan de voorgeschreven maatvoering met maximaal 10% worden gewijzigd. Hiermee kan met 13,50 worden volstaan. Er zijn geen planologische redenen om hieraan geen medewerking te verlenen.

Ad d. De nieuwe woning wordt in de voorgevellijn gebouwd van de bestaande woning.

Ad e. Op verzoek van verzoekers is de diepte van het bouwvlak bepaald op 12 meter. De hoofdbouwmassa moet binnen dit bouwvlak worden gerealiseerd. De afstand van de woning tot de grens van achterliggende perceel bedraagt ruim 30,00 meter.

Ad f. De minimale afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen van de woning bedragen 3,00 m;

Ad g. De aanvraag omgevingsvergunning moet voldoen aan de eisen voor de goot- en bouwhoogte.

Ad h. De aanvraag omgevingsvergunning moet voldoen aan de regels voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Ad i. Op het bouwperceel wordt minimaal één parkeerplaats aangelegd. De ruimte voor de aanleg van een parkeerplaats is aanwezig.

Ad j. De ruimtelijke aanvaardbaarheid voor de genoemde onderdelen zijn getoetst. De conclusies staan in hoofdstuk 4 beschreven.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke aanvaardbaarheid

4.1 Algemeen

Overige verantwoording buiten de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

Regionale afspraken voor woningbouw:

De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het huidige bestemmingsplan. De toevoeging is destijds meegenomen in de woningbouwafspraken.

Luchtkwaliteit:

De luchtkwaliteit voor fijnstof is voor het gehele gemeentelijke grondgebied onder de wettelijke norm. De toevoeging van een extra woning leidt niet afwijking van de norm.

Geluid:

Het wijzigingsplan maakt één extra woning mogelijk. Aan de maximale binnenwaarden in de woning van de Wet geluidhinder zal voldaan moeten worden. Dit moet ook aangetoond worden. Volgens de berekening ligt de geluidsbelasting lager dan de wenselijke grens van 48 dB(A). Uit de berekening blijkt dat de geluidsbelasting in 2029 op 47 dB(A) uitkomt. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Bodemkwaliteit:

De bedoeling van verzoekers is om na inwerkingtreding van het wijzigingsplan vergunning te verkrijgen voor een woning. Bij de vergunningverlening moeten zij aantonen dat de bodemkwaliteit voldoet aan de normen. Vooruitlopend onderzocht Wematech de locatie. De resultaten zijn opgenomen in het 'Verkennd bodemonderzoek Haansberg 28A' (projectnummer VBB-50180275 d.d. 5 juli 2018) Het bureau deed historisch onderzoek en beoordeelde grond- en grondwatermonsters. De conclusie is er geen gebruiksbeperkingen zijn. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de bouw van een woning.

Archeologie:

Het bouwperceel Haansberg 28A ligt in een gebied zonder een archeologische waarde.

Water:

De bouw van een woning leidt per saldo tot extra bebouwing en verharding. De aanwezige watergang ten oosten van het plangebied verandert niet. Het waterschap Brabantse Delta is tijdens de voorbereiding van het wijzigingsplan om een wateradvies gevraagd. Van het waterschap is op 28 oktober 2018 een positief wateradvies ontvangen.

Flora en fauna:

Staro Natuur en Buitengebied heeft de locatie getoetst aan de Wet natuurbescherming (rapport d.d. 17-10-2018 projectnummer 18-0309). Uit onderzoek blijkt dat op de locatie geen beschermde soorten planten, dagvlinders, libellen, reptielen, kevers en slakken zijn. Eventueel rooien van bomen en struiken moet buiten het broedseizoen van vogels plaatsvinden.

Externe veiligheid:

De regelgeving externe veiligheid is niet van toepassing er zijn geen risicovolle activiteiten in de nabijheid van Haansberg 28A.

Economische uitvoerbaarheid:

Verzoekers dragen 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.

Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat:

Er zijn geen factoren aanwezig die aanwijzingen opleveren voor een verstoord woon- en leefklimaat. Bedrijfsmatige activiteiten zijn op grote afstand gelegen. Er is voor Haansberg 28A sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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 26.5 van het bestemmingsplan 'Sander Banken' te wijziging zoals aangegeven op bijgaande wijzigingsplanverbeelding. Daarnaast is de wijziging ruimtelijk aanvaardbaar en is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.3 Juridische aspecten

In dit wijzigingsplan wordt een bouwvlak op de bestemming 'Wonen-Vrijstaand' geplaatst op het perceel Haansberg 28A, conform de wijzigingsbepalingen uit het bestemmingsplan 'Sander Banken'. In artikel 26.5 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' zijn bepalingen opgenomen waaraan wordt voldaan.

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 03-10-2018) is dat in dit geval aan de orde. Het waterschap heeft bij e-mail van 28 oktober 2018 een akkoord gegeven.

Het voornemen tot wijziging van het bestemmingsplan 'Sander Banken' is bekend gemaakt in de Etten-Leurse Bode van 23 januari 2019. Gedurende de periode van 24 januari tot en met 6 maart 2019 wordt het ontwerpplan ter inzage gelegd 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 en het waterschap zijn geïnformeerd over de ter inzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan. De omwonenden kregen een brief.

4.4.1 Zienswijzen

Nader in te vullen.

4.4.2 Besluit

Nader in te vullen.