

Toelichting

Wijzigingsplan Sander-Banken, Sander 30

Inleiding

De erven van Eekelen hebben verzocht om een extra bebouwingsvlak toe te kennen voor het in hun bezit zijnde perceel Sander 30. Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan 'Sander-Banken' twee bouwvlakken. Een ter plaatse van de bestaande woning en een tweede ten zuiden daarvan. Dit laatste bouwvlak is tot op heden niet benut. Het plan 'Sander-Banken' bevat een wijzigingsregeling waarmee de aanwijzing van nieuwe bouwvlakken langs het Sander onder voorwaarden mogelijk is. De erven van Eekelen verzoeken de wijzigingsregeling toe te passen en het perceel in drie gelijke delen te splitsen voor de bouw van drie woningen. Dus de toevoeging van een extra bouwvlak. Het perceel Sander 30 met een grootte van 6985 m² staat kadastraal bekend gemeente Etten-Leur onder sectie P 146.



Wijzigingsregeling bestemmingsplan

De gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Sander-Banken' (vastgesteld d.d. 11 juni 2013 /onherroepelijk d.d. 20 september 2013). De gronden hebben de bestemming "Wonen - Vrijstaand". De gronden zijn tevens aangeduid tot "wro-zone -wijzigingsbevoegdheid 2". Burgemeester en wethouders kunnen als voldaan wordt aan de voorwaarden voor deze gronden een extra bebouwingsvlak toekennen.

Zij maken daarbij gebruik van de bevoegdheid zoals omschreven in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening om de planverbeelding te wijzigen. De bevoegdheid geldt alleen voor de zone zoals aangewezen op de planverbeelding van het bestemmingsplan. De wijzigingsregeling kent enkele bepalingen over de situering van het bebouwingsvlak en de in acht te nemen bouwregels. Daarnaast moet als onderdeel van het wijzigingsbesluit voldaan worden aan de vereisten inzake de bodemkwaliteit, milieuzonering, archeologie, water geluid, lucht, verkeersveiligheid, ecologie (flora en fauna) en economische uitvoerbaarheid.



Uitsnede planverbeelding Bestemmingsplan Sander- Banken (2013)

Toets verzoek aan wijzigingsregeling

Het verzoek betreft een perceel gelegen binnen de op de planverbeelding aangewezen zone “wro-zone-wijzigingsgebied 2”. Ter plaatse van deze zone kunnen nieuwe bouwvlakken ten behoeve van de bouw van nieuwe woningen aangewezen worden. Er wordt voldaan aan de wijzigingsregels voor de nieuwe bouwpercelen (minimale oppervlakte van 600 m², minimale breedte van het bouwperceel, bouwen in voorgevelrooilijn, bouwdiepte maximaal 15 meter, goothoogte maximaal 5 meter, bouwhoogte maximaal 8 meter en minimaal een parkeerplaats per bouwperceel). Op de bij dit ontwerpbesluit behorende planverbeelding “Wijzigingsplan Sander-Banken, Sander 30” is de wijziging afgebeeld.

Verantwoording ruimtelijke aanvaardbaarheid

Volgens de bepalingen in de wijzigingsregeling moet bij het besluit nadere verantwoording worden afgelegd over de ruimtelijke aanvaardbaarheid. De in de regeling opgenomen aspecten worden puntsgewijs behandeld.

In overeenstemming met regionale afspraken voor woningbouw	De locatie maakt onderdeel van bestaand stedelijk gebied en past in de ladder van duurzame verstedelijking. De woningen zijn opgenomen op de provinciale matrix voor de actuele woningbouwplanning 2013 (locatie Sander).
Gebruiksmogelijkheden van aanliggende gronden en gebouwen mogen niet onevenredig worden geschaad	De wijziging bestaat uit het toevoegen van een bouwvlak voor de bouw van een woning. 2 woningen waren al volgens het geldende bestemmingsplan mogelijk. De woning wordt in een bebouwingslint met alleen woningen geplaatst. De wijziging heeft geen gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden van aanliggende gronden en gebouwen.
Verkeerslawaaï	De weg Sander is een 30 km weg; formeel is de Wet geluidhinder niet van toepassing. Niettemin dient verantwoording plaats te vinden. De toevoeging van een bouwvlak voor de bouw van een woning levert een extra verkeersaanbod op van gemiddeld 3 a 4 autoritten per woning per dag (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, CROW publicatie 317). Het verkeersaanbod op de Sander wordt geschat op ongeveer 1500 motorvoertuigen per etmaal (2024). De toevoeging van extra verkeer door de bouw van de extra woning is marginaal te noemen. De toevoeging van het bouwvlak leidt niet tot een waarneembare toename van de geluidsbelasting als gevolg van extra autoverkeer. Voor zover de voorkeursgrenswaarde op de nieuwbouw wordt overschreden kan voor de locatie ontheffing worden verleend. De locatie kan worden aangemerkt als het invullen van een open locatie binnen bestaand stedelijk gebied.
Luchtkwaliteit	De regelgeving luchtkwaliteit is niet van toepassing op dit project.
Bodemkwaliteit	Voor het bouwperceel is een bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie is dat er geen belemmeringen zijn voor enig gebruik van het perceel.
Archeologie	Het bouwperceel ligt in een gebied met hoge archeologische waarde. Nader onderzoek naar de archeologische waarden kan achterwege blijven als de gronden met niet meer dan 1000 m ² worden verstoord. Op grond van de bouwregels kan gesteld worden dat deze omvang niet wordt gehaald zodat nader onderzoek niet nodig is.
Water	De totale omvang van het perceel Sander 30 bedraagt 6985 m ² ; Door de toevoeging van een bebouwingsvlak wordt hooguit een 300 m ² bebouwd oppervlak toegevoegd. Er geldt geen verplichting voor de opvang van het hemelwater op eigen terrein (grenst ligt op 2000 m ² nieuw verhard oppervlak). De woningen worden aangesloten op de vrijvervalriolering die ligt in de weg Sander. De sloot langs de weg Sander wordt gehandhaafd in verband met de afwatering van de weg. Ook de scheidingslootjes aan oost- en zuidzijde van het perceel worden gehandhaafd in verband met het opvangen van het hoogteverschil en met de afwatering van naastgelegen kavels. Het Waterschap Brabantse Delta heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg een wateradvies uitgebracht. Op een aantal onderdelen heeft het waterschap opmerkingen gemaakt. Gewezen wordt op het principe

	<p>van waterneutraal bouwen. Dit betekent dat het hemelwater bij voorkeur geïnfiltreerd dient te worden in de bodem, daarnaast is bergen (op de locatie) een mogelijkheid en als laatste voorkeur geldt het afvoeren van het hemelwater.</p> <p>Overleg met de initiatiefnemers heeft opgeleverd dat het absoluut niet de bedoeling is veel verharding aan te brengen. De achter de bouwblokken gelegen gronden worden voor het grootste deel als tuin en eventueel een gedeelte als weiland ingericht en alleen de noodzakelijke bestrating bij opritten, etcetera wordt aangebracht. Dit houdt in dat voor het grootste deel van de percelen het hemelwater kan infiltreren in de bodem.</p> <p>De voorschriften van het bestemmingsplan Sander Banken maken het, in tegenstelling tot de opmerking in het wateradvies, niet mogelijk dat 50 % van de woonpercelen bebouwd mogen worden. De te realiseren bijgebouwen worden namelijk gemaximaliseerd tot 100 m². Dit maakt tezamen met de bebouwing voor de woning dat per perceel maar maximaal ca 300 m² bebouwd zal worden. In totaal dus 900 m² voor het hele plangebied. Daarbij moet bedacht worden dat dit wijzigingsplannetje, ondanks dat er drie bouwblokken op de planverbeelding staan, slechts de toevoeging van één bouwperceel betreft in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan Sander Banken. Omdat de wijziging, zie bovenstaande, dus gaat om minder dan 2000 m² verhard oppervlak is een retentievoorziening naar onze mening niet verplicht.</p> <p>Voor wat betreft de ontsluiting van de percelen: Voor de twee percelen zal wanneer wat meer duidelijkheid is over het ontwerp van de woningen overleg plaatsvinden met het Waterschap en vergunning aangevraagd worden voor de te plaatsen rijdam.</p> <p>De initiatiefnemers zijn gewezen op het advies van het Waterschap om gebruik te maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen in verband met de nadelige invloed op de water- en bodemkwaliteit en ecologie.</p>
Flora en fauna	<p>Een flora en fauna onderzoek naar o.a. de aanwezigheid van beschermde vogelbroedplaatsen of verblijfplaatsen van vleermuizen is uitgevoerd. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de aanwezigheid van vleermuizen en vogels niet is aangetoond maar niet met zekerheid kan worden uitgesloten. Gebleken is dat in een schuur van Sander 30 mogelijk vaste verblijfplaatsen van gewone vleermuizen aangetroffen zijn, daarnaast zijn in het woonhuis huismusverblijfplaatsen aangetroffen. In het rapport worden compenserende maatregelen voorgesteld die bij sloop van de bebouwing van het woonhuis en schuren Sander 30 uitgevoerd dienen te worden. De verwachting is dat met deze maatregelen ontheffing verleend kan worden. De wijzigingsprocedure betreft het toevoegen van een extra bouwvlak ten opzichte van de geldende bestemmingsplansituatie. De flora en fauna wetgeving is geen belemmering voor dit wijzigingsplan.</p>
Externe veiligheid	<p>De regelgeving externe veiligheid is niet van toepassing.</p>
Economische uitvoerbaarheid	<p>De initiatiefnemer draagt alle kosten. Ter voldoening aan artikel 6.12 Wro wordt/is een anterieure overeenkomst alsmede een overeenkomst tot planschadeverhaal afgesloten. De economische haalbaarheid is daarmee gegarandeerd.</p>

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 4 lid 7.1 van het bestemmingsplan 'Sander-Banken' te wijzigen zoals aangegeven op bijgaande wijzigingsplanverbeelding.

Procedure

Over het voorontwerp heeft wettelijk vooroverleg plaatsgevonden met de provincie Noord Brabant en met het Waterschap Brabantse Delta. De provincie heeft op 23 januari 2014 laten weten geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen. Het Waterschap heeft bij brief van 17 februari 2014 onder voorbehoud een positief wateradvies gegeven. Het voorbehoud heeft betrekking op het principe waterneutraal bouwen en op het inzichtelijk maken van de hoeveelheid verhard oppervlakte dat maximaal aangebracht kan worden. Bij de verantwoording van de ruimtelijke aanvaardbaarheid is bij het onderdeel water ingegaan op het wateradvies.

Ambtelijke wijziging van planverbeelding

In de voorontwerp planverbeelding was het gehele perceel Sander 30 opgenomen. Aangezien het noordelijke bouwblok ongewijzigd is ten opzichte van het bestemmingsplan Sander Banken, en voor dit bouwblok dan ook vergunning verleend kan worden op basis van dit bestemmingsplan, is besloten het perceel voor het noordelijke bouwblok uit het wijzigingsplan te halen. De planverbeelding van het wijzigingsplan heeft dus alleen betrekking op de twee zuidelijke bouwblokken.

Ontwerp ter inzage legging

Het voornemen tot wijziging van de planverbeelding van het bestemmingsplan 'Sander- Banken' wordt/is bekend gemaakt in de Etten-Leurse Bode van 2 april 2014. Gedurende de periode van 3 april 2014 tot en met 15 mei 2014 heeft het ontwerp besluit 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 ontwerpbesluit. De eigenaren van percelen in de directe nabijheid zijn persoonlijk geïnformeerd bij brief van 1 april 2014.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.