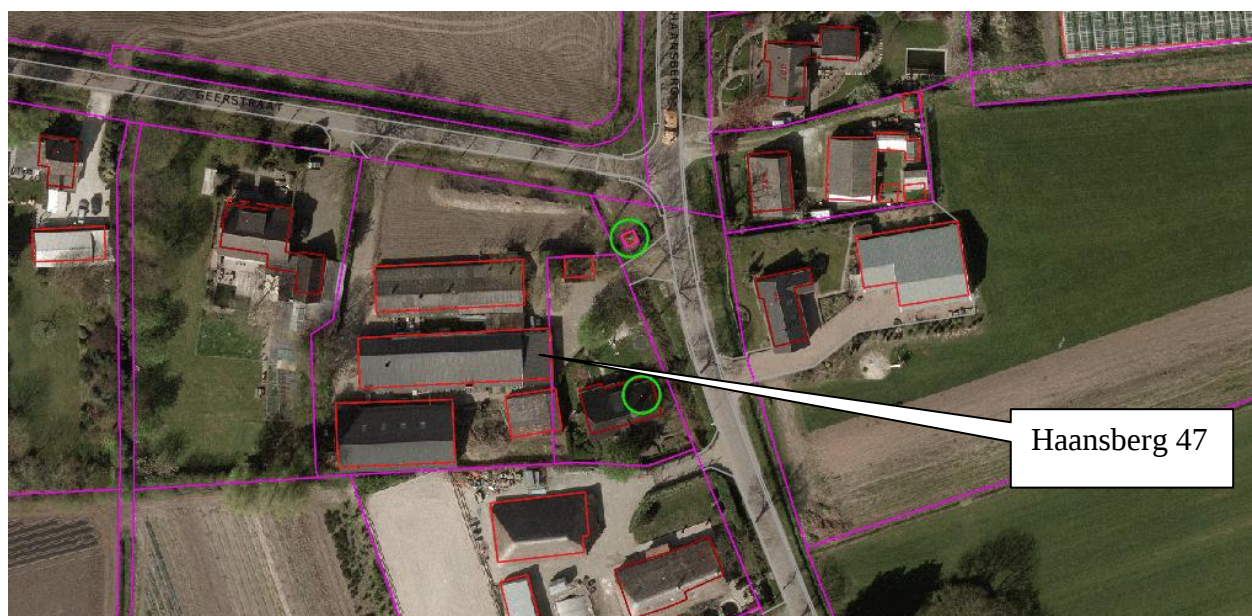


HERZIENING BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED, Haansberg 47

Gemeente Etten-Leur



HERZIENING BESTEMMINGSPLAN

BUITENGEBIED, HAANSBERG 47

Gemeente Etten-Leur

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1000

Datum vaststelling

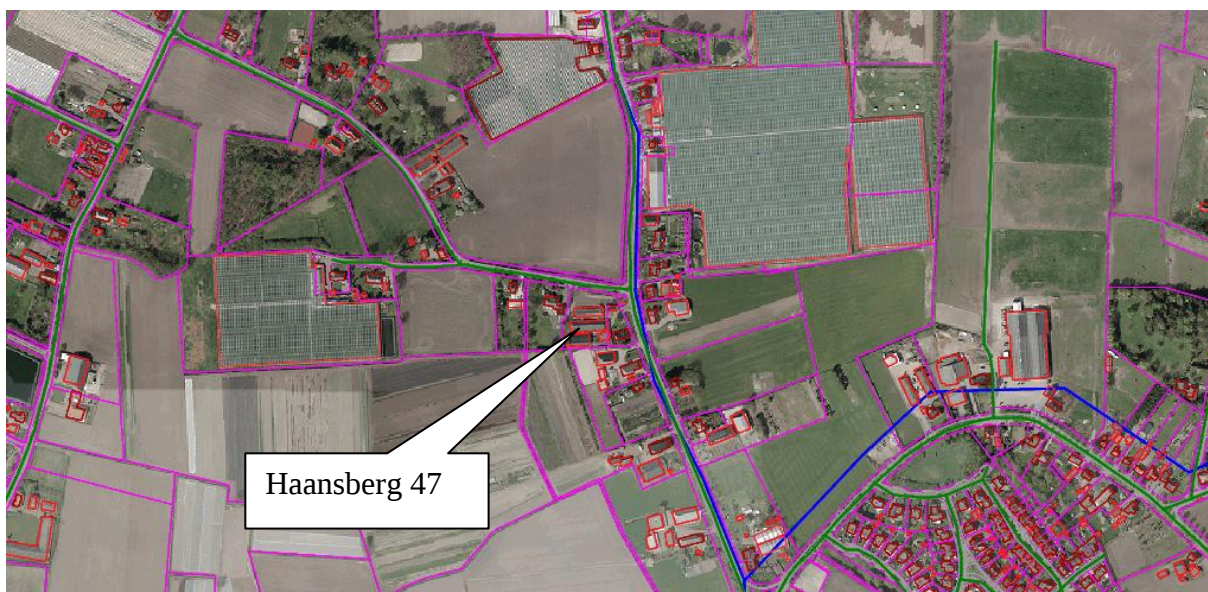
5 februari 2013

Projectgegevens

NL.IMRO.0777.0055Haansberg47-3001

TOELICHTING HAANSBERG 47

INHOUD	PAGINA
1 INLEIDING	8
1.1 Algemeen	8
1.2 Opbouw van de bestemmingsplanherziening	8
2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	10
2.1 Huidige situatie	10
2.2 Toekomstige situatie	10
3 BELEIDSASPECTEN	12
3.1 Provinciaal en regionaal beleid	12
3.2 Gemeentelijk beleid	13
4 PLANASPECTEN	17
4.1 Milieu	17
4.2 Water	18
4.3 Cultuurhistorie en archeologie	18
4.4 Flora en fauna	19
5 MOTIVERING HERZIENING	20
6 JURIDISCHE TOELICHTING	21
6.1 Uitgangspunten verbeelding en regels	21
6.2 Bestemmingen	21
7 UITVOERBAARHEID	22
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
7.2 Economische uitvoerbaarheid	22
8 BRONNEN	23
8.1 Boeken en rapporten	23
8.2 Websites	23
INGESLOTEN BIJLAGEN:	
1. Aan huis gebonden beroepen en bedrijven	24
SEPARATE BIJLAGEN:	
1. Reactie op voorontwerpplan Provincie Noord Brabant d.d. 17 april 2012	
2. Wateradvies van het waterschap Brabantse Delta d.d. 6 maart 2012	



Uitsnede luchtfoto ligging plangebied (Gemeentevier, 2011)

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Voorliggende bestemmingsplanherziening betreft het omzetten van de agrarische bestemming naar de bestemming wonen. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Etten-Leur, sectie O, nummers 2104 en 2105, gelegen aan de Haansberg 47 te Etten-Leur.

Volgens het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' heeft de planlocatie de bestemming 'Agrarisch gebied, categorie 1 – A1 -' met de aanduiding –i- voor intensieve veehouderij. De herziening betreft de omzetting van de agrarische bestemming in twee woonbestemmingen. Deze ontwikkeling past niet binnen de vigerende voorschriften. De gemeente Etten-Leur is voornemens planologische medewerking te verlenen aan het planinitiatief.

1.2 Opbouw van de bestemmingsplanherziening

In hoofdstuk 2 van voorliggende bestemmingsplanherziening worden de huidige en de gewenste toekomstige situatie geschetst. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante beleid. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld/onderbouwd. De motivering voor de bestemmingsplanherziening is opgenomen in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt de juridische toelichting gegeven. Hoofdstuk 7 beschrijft de procedure. In hoofdstuk 8 wordt de financiële haalbaarheid van de voorgestane ontwikkeling behandeld.

2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen ten noordwesten op een afstand van ongeveer 300 meter van de kern van Etten-Leur. De directe omgeving is bestaat uit een aantal woonbestemmingen en agrarische bestemmingen. Ook is in de directe omgeving een hoveniersbedrijf gevestigd. Het plangebied bestaat uit een bouwvlak van een voormalig agrarisch bedrijf met intensieve veehouderij. Binnen het bouwvlak bevinden zich:

- een bedrijfswoning.
- circa 1200 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
- tuin;
- erfverharding.

2.2 Toekomstige situatie

Het initiatief betreft de omzetting van een agrarische bestemming naar twee woonbestemmingen. Het perceel Haansberg 47 van meneer en mevrouw Vermunt heeft een agrarische bestemming met de aanduiding –i- voor de mogelijkheid om een intensieve veehouderij op te richten tot 5000 m² bedrijfsbebouwing. Een aantal jaren geleden is meneer Vermunt gestopt met zijn varkenshouderij. Door meneer en mevrouw Vermunt is verzocht om een bestemmingsplanwijziging in wonen. Daarbij werd verzocht gebruik te maken van de mogelijkheid in de nieuwe Verordening ruimte om in bebouwingsconcentraties in zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling de bouw van een of meerdere woningen mogelijk te maken. Hiervoor is recent door onze gemeente een beleidslijn opgesteld met de voorwaarden waaraan dergelijke verzoeken moeten voldoen.

De voorwaarden uit de beleidslijn zijn:

- a. Een agrarisch bouwblok met meer dan 1000 m² voormalige agrarische bedrijfsgebouwen of minimaal 5000 m² kassen.
- b. Het perceel moet liggen in een bebouwingsconcentratie in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling zoals aangeduid op de kaarten behorende bij de provinciale Verordening ruimte.
- c. De locatie van de nieuw te bouwen woning moet planologisch aanvaardbaar zijn.
- d. Er moet sprake zijn van een verbetering van ruimtelijke kwaliteit (zie hierna).
- e. Er moet een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning verzekerd zijn en er mag geen sprake zijn van een aanzet voor stedelijke ontwikkeling.

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt als volgt ingevuld:

1. De locatie van de nieuw te bouwen woning moet planologisch aanvaardbaar zijn c.q. een extra woning moet passen in de visie voor dit gebied.
2. Er mogen geen belemmeringen ontstaan voor omliggende agrarische bedrijfsvoeringen.
3. Er moet sprake zijn van een meerwaarde c.q. duidelijke kwaliteitswinst binnen de gemeente Etten-Leur. Kwantitatief betekent dit de sloop van minimaal 1000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (anders dan kassen) danwel minimaal 5000 m² aan kassen, waarbij de volledige bedrijfsbebouwing en/of glasopstand wordt gesaneerd. Een veelvoud van genoemde oppervlaktelaten betekent niet zondermeer dat er meerdere woningen mogelijk zijn.
4. In geval er op de slooplocatie (nog) een agrarische bestemming geldt, dient de agrarische bedrijfsvoering beëindigd te zijn of te worden en dient de bestemming omgezet te worden in een burgerwoning bestemming. De resterende bebouwing op de slooplocatie mag ingezet worden voor de reguliere sloop-bonusregeling die geldt bij omzetting van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar burgerwoning.

5. De nieuw te bouwen woning moet voldoen aan de standardeisen uit het bestemmingsplan Buitengebied (dus maximaal 600 m³ woongebouw en maximaal 80 m² bijgebouw).

Aan de voorwaarden kan voldaan worden. Het perceel Haansberg 47 ligt binnen het zoekgebied voor verstedelijking en in een bebouwingsconcentratie. Het perceel beschikt over een oppervlakte van 1245 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen en bijgebouwen. 1000 m² daarvan worden ingeleverd voor de bouw van een woning van maximaal 600 m³ en 80 m² aan bijgebouwen. De rest wordt ingezet voor de sloop- bonusregeling. 80 m² plus 20 % van 245 m² is 129 m² mag aan bijgebouw behouden blijven of nieuw gebouwd worden. De voormalige bedrijfswoning met bijgebouw krijgt een woonbestemming en de nieuwe woning krijgt een woonbestemming. De agrarische bestemming wordt dus in zijn geheel opgeheven. Daarnaast wordt het plan landschappelijk ingepast. Hiervoor wordt een landschapsplan in samenwerking met Brabants Landschap opgesteld.

De nieuwe woning wordt gesitueerd aan de Geerstraat. Aan de afstandscriteria met betrekking tot de milieuzonering voor het bedrijf Haansberg 98 (hoveniersbedrijf) wordt daarmee voldaan. Ook stedenbouwkundig is de situering van de woning aanvaardbaar.

3 BELEIDSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op het beoogde initiatief.

3.1 Provinciaal en regionaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) en Verordening ruimte

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening worden de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een beperkt aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening'. Als uitwerking daarvan hebben Gedeputeerde Staten de Verordening ruimte op 17 december 2010 vastgesteld. Deze is op 1 februari 2011 in werking getreden.

De Verordening ruimte is een planologische verordening welke eisen stelt aan de door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen.

De Verordening ruimte bevat de volgende onderwerpen:

- Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit
- Stedelijke ontwikkeling (aanwijzing gebieden en zuinig ruimtegebruik);
- Planning van woningbouw en bedrijventerreinen en kantorenlocaties onder provinciale regie door middel van de zogenaamde regionale planningsoverleggen;
- Ecologische hoofdstructuur, inclusief natuurgebieden;
- Waterberging;
- Integrale zonering intensieve veehouderij;
- Concentratiebeleid glastuinbouw;
- Ruimte-voor-ruimte-regeling.
- diverse wateronderwerpen vanuit het provinciaal Waterplan;
- aanvulling op regeling intensieve veehouderij: herbestemming van bouwblokken waar de RBV-regeling is toegepast;
- regeling agrarische gebieden;
- regeling groenblauwe mantel;
- bescherming van aardkundige en cultuurhistorische waarden en nationale landschappen.

Op de kaartbeelden van de Verordening ruimte ligt Haansberg 47 binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling waar de Verordening de nieuwe mogelijkheid biedt (artikel 11.4) om een bestemmingsplan te ontwikkelen binnen een bebouwingsconcentratie voor de nieuwbouw van een of meer woningen. Voorwaarden hiervoor zijn dat het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren onverlet de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap. Er mag geen sprake zijn van een aanzet voor stedelijke ontwikkeling en er mag geen inbreuk worden gedaan op de regeling voor ruimte voor ruimte woningen.

Naar onze mening past de planologische wijziging binnen de doelstellingen van het provinciale beleid en is er ook geen sprake van strijdigheid met de Verordening ruimte.

De provincie heeft in haar reactie op het voorontwerp bestemmingsplan (zie bijlage) aangegeven dat in de opzet onvoldoende vorm was gegeven aan de vereiste kwaliteitsverbetering. Er werd een vergelijking gemaakt met de ruimte voor ruimteregeling waarvoor of 3500 kg fosfaat en 1000 m2 bebouwing ingeleverd moet worden of een bouwrecht ter waarde van 150.000 euro exclusief BTW aangekocht dient te worden. De kwaliteitsverbetering zoals in deze opzet, sloop van 1245 m2 en met een landschappelijke inpassing was , gekwantificeerd gezien, onvoldoende. De reactie op het voorontwerp is aanleiding geweest om contact te zoeken met de provinciale ambtenaren. Voorstellen zijn gedaan om aan de vereiste kwaliteitsverbetering te voldoen gebaseerd op de provinciale Handreiking kwaliteitsverbetering.

Uiteindelijk is overeenstemming bereikt over de benodigde kwaliteitsverbetering voor dit project. Gezien de ligging van Haansberg 47, de sloop van 1245 m2 alsmede de aanleg van een brede groensingel, gaat de provincie in dit specifieke geval akkoord met ons voorstel om de kwaliteitsverbetering uit te breiden met een bijdrage van 8000 euro door verzoeker toe te voegen aan het gemeentelijk groenfonds.

De initiatiefnemer/verzoeker is akkoord met dit voorstel. In de inmiddels met de initiatiefnemer afgesloten anterieure overeenkomst is de bijdrage van 8000 euro aan het gemeentelijk groenfonds in de exploitatiebijdrage opgenomen.

3.2 Gemeentelijk beleid

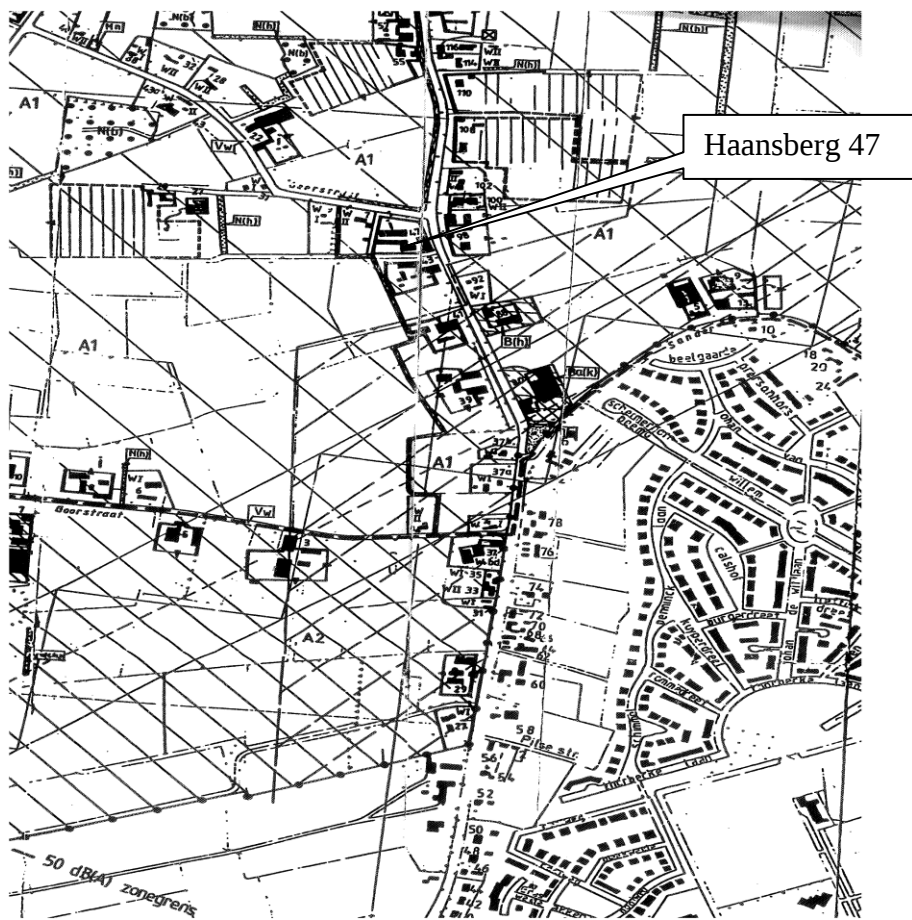
3.2.1 Bestemmingsplan “Buitengebied”

Voor het buitengebied van de gemeente Etten-Leur vigeert - een klein gebied uitgezonderd - een bestemmingsplan ‘Buitengebied’ dat deels is herzien. Deze zijn vastgesteld door de Raad, c.q. goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

- Bestemmingsplan ‘Buitengebied 1998’ gemeente Etten-Leur, vastgesteld door de gemeenteraad van Etten-Leur op 29 oktober 1998 en grotendeels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 25 mei 1999;
- Eerste herziening Bestemmingsplan ‘Buitengebied 1998’ (huisvesting seizoenarbeiders en inhoudsmaat burgerwoningen) gemeente Etten-Leur, vastgesteld door de gemeenteraad van Etten-Leur op 18 september 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 7 december 2006.

Het plangebied heeft de bestemming ‘Agrarisch gebied categorie 1- A1 -’ met de aanduiding –i- voor intensieve veehouderij. De op de kaart als zodanig aangegeven gronden zijn bestemd voor de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering ten behoeve van agrarische bedrijven of intensieve veehouderijen.

Uitsnede bestemmingsplankaart (gemeente Etten-Leur 1998)



Gebiedsbestemmingen

Art.III.1		Agrarisch gebied, categorie 1
Art.III.2		Agrarisch gebied, categorie 2
Art.III.3		Agrarisch gebied, categorie 3
Art.III.4		Agrarisch gebied met landschappelijke waarden
Art.III.5		Agrarisch gebied met landschappelijke waarden, openheid
Art.III.6		Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden
Art.III.7		Natuurgebied
Art.III.8		Natuurgebied, bos
Art.III.9		Natuurgebied, houtwal/houtopstand

Er is een integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied in voorbereiding. Inmiddels is een Nota van Uitgangspunten voor dit bestemmingsplan vastgesteld. Dit geeft een actueel planologisch juridisch kader voor het Buitengebied gericht op beheer en kleinschalige ontwikkelingen. Te noemen zijn het revitaliseringsbeleid en het beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB's), glastuinbouw, teeltondersteunende voorzieningen, verbrede landbouw en nevenactiviteiten, regeling mantelzorg etc. De Nota van Uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied verzet zich niet tegen deze voorgenomen bestemmingsplanherziening.

3.2.2 StructuurvisiePlus 2020 Etten-Leur in Bloei (2005)

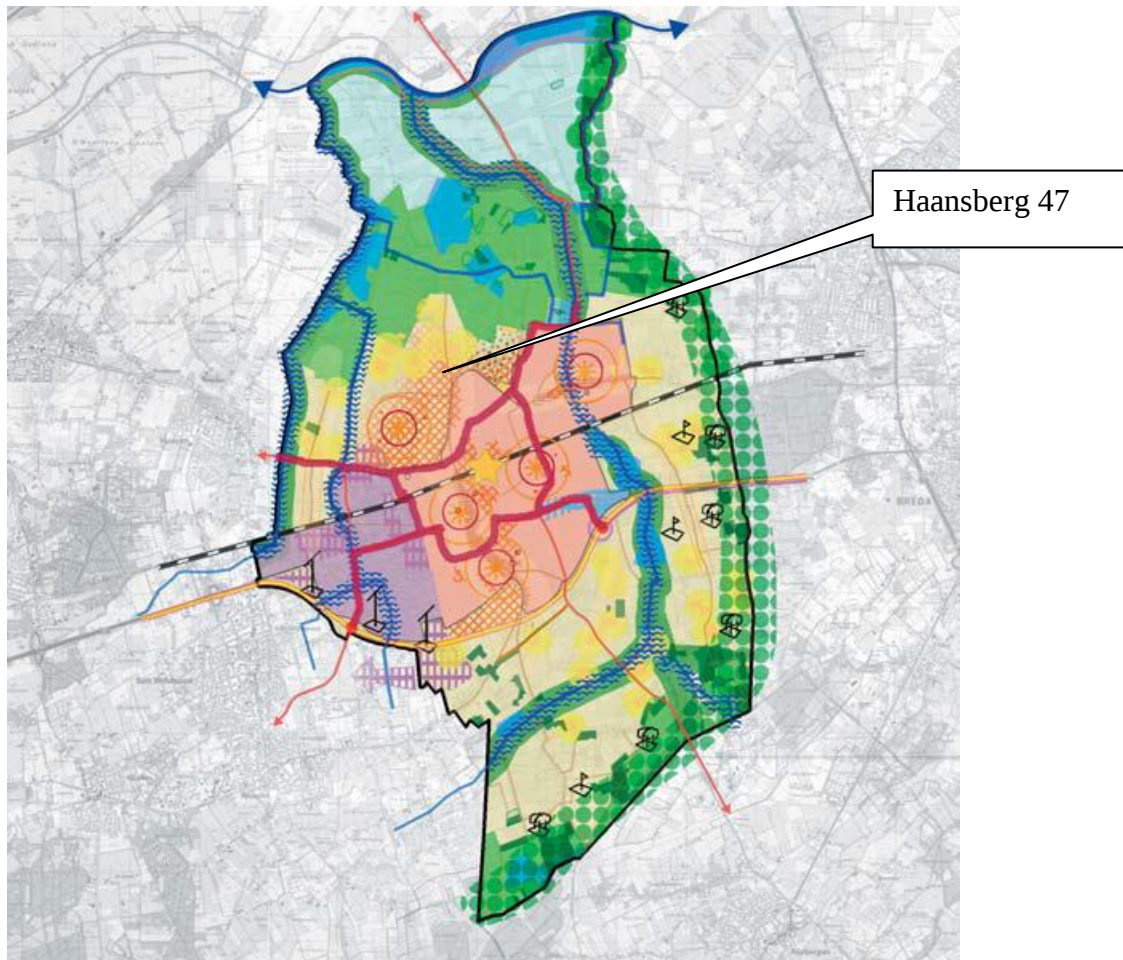
De StructuurvisiePlus 2020 Etten-Leur in Bloei is op 23 mei 2005 vastgesteld door de gemeenteraad van Etten-Leur. In de StructuurvisiePlus wordt op hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Etten-Leur voor de periode 2004-2020 vastgelegd en weergegeven. Eerder legde de gemeente haar eigen toekomstbeeld vast in 1983 met het Structuurplan Etten-Leur en in 1993 in de Hoofdcontourennota. Beide nota's zijn grotendeels ten uitvoer gebracht. De StructuurvisiePlus omvat een integraal beleid voor zowel de kern als het buitengebied van de gemeente. Daarnaast is in de structuurvisie een programma voor de toekomst ontwikkeld, waarmee knelpunten worden opgelost en kansrijke nieuwe ontwikkelingen worden ingezet.

In de StructuurvisiePlus is een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS) opgenomen. Bij het opstellen van het DRS zijn de geconstateerde gebiedseigen karakteristieken doorvertaald naar een samenhangend structuurbeeld.

Dit DRS laat, nog geheel los van het programma, zien welke ontwikkelingen alleen al op basis van het doorvoeren van de ruimtelijke kwaliteiten en potenties van de verschillende lagen wenselijk, mogelijk of onmogelijk zijn.

Op de kaart van de StructuurvisiePlus is het plangebied aangeduid als uitbreiding woongebied. Het perceel maakt deel uit van de toekomstige uitbreiding van het stedelijk

gebied Haansberg- Oost. Er zijn geen belemmeringen vanuit de StructuurvisiePlus voor voorliggende herziening.



4. PLANASPECTEN

Omdat de planherziening enkel gaat om de sloop van meer dan 1000 m² bedrijfsbebouwing gevolgd door de terugbouw van een enkele woning zijn het aantal te onderzoeken fysieke en functionele aspecten van het perceel zelf en/of in relatie tot de omgeving beperkt.

De aspecten welke worden beoordeeld zijn:

- milieu (geluid, bodem, hinderlijke bedrijvigheid – geurhinder, externe veiligheid, luchtkwaliteit);
- water;
- cultuurhistorie/archeologie;
- flora en fauna.

4.1 Milieu

4.1.1 Geluid

Akoestisch onderzoek geeft waarborgen voor de leefkwaliteit. Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. In voorliggend plan is sprake van nieuwbouw van een woning gesitueerd langs de Geerstraat. De nieuw te bouwen woning ligt vanwege het wegverkeer in de zones van de Haansberg en de Geerstraat. Er is een berekening gemaakt van de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaai. Daarbij is rekening gehouden met de in de toekomst te verwachten geluidsbelasting. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

De agrarische bedrijfswoning welke feitelijk al voor bewoning door een niet agrariër gebruikt werd wordt nu bestemd tot burgerwoning. Dit is een bestaande situatie, akoestisch onderzoek wordt hiervoor dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.1.2 Bodem

Voor elke functiewijziging op een bepaalde locatie, al of niet inhoudende een gevoelige functie, zal een onderzoek moeten worden verricht naar de bodemkwaliteit. Het voorgestane initiatief betreft de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen en het terugbouwen van een woning. Gedeeltelijk ter plaatse van een bestaand bedrijfsgebouw wat gesloopt wordt is de nieuw te bouwen woning gesitueerd. Hierdoor zal de bodem verstoord worden (funderingen). Echter het betreft een kleinschalige ontwikkeling op gronden die al geroerd zijn. Derhalve wordt een bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht. Bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor de nieuw te bouwen woning zal wel aangetoond moeten worden dat sprake is van een schone grond.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen

opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Voor onder meer woningen en kantoorlocaties zijn dergelijke categorieën aangewezen.

De beoogde ontwikkeling betreft een nieuw te bouwen woning. Dit wordt aangemerkt als een, in het kader van luchtkwaliteit, categorie dat niet in betekende mate bepalend is. Derhalve is een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

4.1.4 Hinderlijke bedrijvigheid

In de omgeving van het plangebied bevinden zich woningen, (agrarische)bedrijven en agrarische landbouwgrond en een hoveniersbedrijf.

Op de dichtstbijzijnde locaties Geerstraat 7 en 9 en Haansberg 43 zijn drie burgerwoningen aanwezig. Op een afstand van ruim 50 meter tot de locatie van de nieuw te bouwen woning is een hoveniersbedrijf aanwezig. Doordat de nieuwe woning gesitueerd wordt aan de Geerstraat wordt aan de afstandscriteria met betrekking tot milieuzonering van het bedrijf voldaan. Er bevinden zich geen overige bedrijven of objecten in de directe omgeving die voor beperkingen zorgen. Hierdoor zijn er geen aspecten die belemmeringen op kunnen leveren voor het aspect hinderlijke bedrijvigheid. Een nieuwe burgerwoning levert ook geen problemen op voor omliggende bedrijven. Er wordt voldaan aan de eisen met betrekking tot hinderlijke bedrijvigheid.

Er zijn geen beperkingen voor het initiatief en het initiatief heeft geen gevolgen voor de omliggende bedrijven.

4.1.5 Externe veiligheid

In de omgeving van het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, water of het spoor. Er zijn geen leidingen aanwezig ter hoogte van het plangebied (bron: risicoatlas Noord-Brabant). Vanuit het aspect externe veiligheid zijn geen beperkingen te verwachten.

4.2 Water

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Brabantse Delta. Het beleid van Waterschap Brabantse Delta is gericht op het beschermen tegen overstromingen, het zuiveren van afvalwater en het zorgen voor de kwaliteit van oppervlaktewater en voor het waterpeil. Stedelijke ontwikkelingen dienen 'waterneutraal' plaats te vinden. Ingrepen mogen geen hydrologische achteruitgang tot gevolg hebben. Handelingen in het watersysteem zijn vergunningplichtig of meldplichtig op basis van de Keur.

Het waterschap stimuleert het afkoppelen van verharde oppervlakken van de riolering ten behoeve van een duurzaam watersysteem en een efficiëntere waterketen. Hiermee kan de toevoer van hemelwater aan de grond zoveel mogelijk doorgang vinden en wordt het hemelwater niet versneld afgevoerd. Ook wordt het schone water op deze wijze niet vermengd met het vervuilde water. In principe wordt er afgekoppeld door infiltratie, tenzij uit

de watertoets blijkt dat het ongewenst of onmogelijk is en er dus afgekoppeld moet worden naar oppervlaktewater.

Initiatieven die leiden tot een vergroting van het bebouwd/verhard oppervlak met minder dan 2000 m² hoeven volgens het waterschap Brabantse Delta niet uitgebreid getoetst te worden. Bij dergelijke initiatieven wordt ervan uitgegaan dat zij niet leiden tot een onevenredige beïnvloeding van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse of in de directe omgeving van het initiatief. Het initiatief bestaat in de huidige situatie uit een voormalig agrarisch bedrijf met bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen en erfverharding. In de nieuwe situatie worden de voormalige bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 1245 m² gesloopt en een nieuwe woning teruggebouwd. Er zal sprake zijn van een afname van de hoeveelheid verhard oppervlak (bebouwing en erfverharding).

Het waterschap vraagt aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. Deze opmerkingen zijn doorgegeven aan de initiatiefnemer.

Afvalwater

Het vuile water van huidige bedrijfswoning en de nieuwe woning wordt geloosd op de aanwezige riolering. Er zal geen verandering zijn in de afvoer.

Hemelwater

Het toekomstige watersysteem moet voldoen aan Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden van het waterschap (vastgesteld 1 mei 2009). De voorkeursvolgorde die het waterschap hanteert is infiltreren van hemelwater en indien niet mogelijk dan lozen van hemelwater op oppervlaktewater. Als gevolg van de sloop en de verwijdering van verharding zal de oppervlakte voor infiltrering aanzienlijk toenemen.

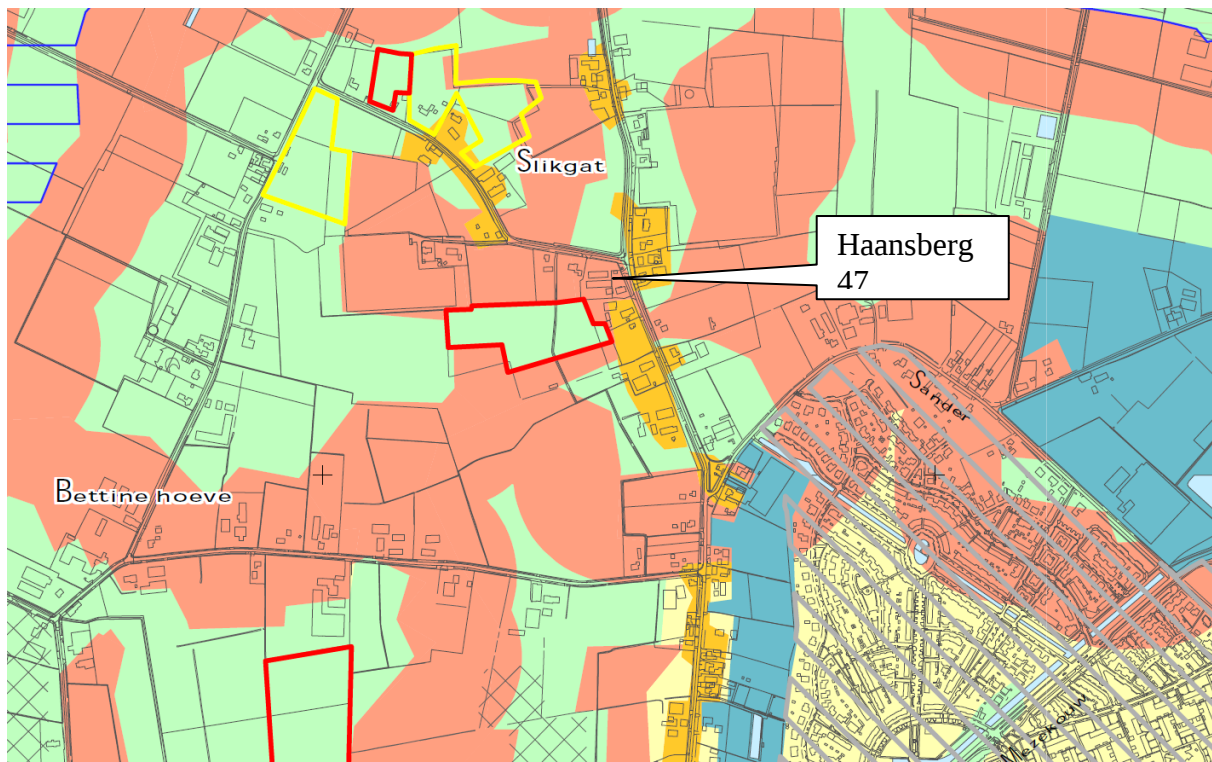
Conclusie

Het initiatief heeft een positieve invloed op de huidige waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en het rioleringsstelsel ter hoogte van het plangebied.

Door de gemeente is het Waterschap Brabantse Delta in het kader van het wettelijk vooroverleg gevraagd om een wateradvies over de voorgestane ontwikkeling. Het waterschap heeft op 6 maart 2012 het advies uitgebracht (zie bijlage). Behoudens een aantal textuele opmerkingen die in de toelichting zijn verwerkt wordt positief geadviseerd in het kader van de watertoets.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

Gemeentelijke archeologische beleidskaart 2011



Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart ligt het perceel Haansberg 47 in een gebied met een hoge verwachtingswaarde. Voor dit gebied gelden de volgende uitgangspunten:

Uitgangspunt is behoud 'in situ'. In geval van een te verstoren gebied groter dan 1000m² met bodemingrepen dieper dan 40 cm -Mv, dient vroegtijdig archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Afhankelijk van de aard van de verwachte vindplaatsen dient dit onderzoek te bestaan uit:

- jager-verzamelaars: beknopt bureauonderzoek en verkennend booronderzoek om bodemverstoring vast te stellen en verwachting te toetsen
- landbouwers: beknopt bureauonderzoek en proefsleuvenonderzoek/ oppervlaktekartering om de verwachting te toetsen en eventuele vindplaatsen op te sporen.

Aangezien het hier gaat om de bouw van een woning van 600 m³ en 80 m² aan bijgebouwen ter plaatse van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (waar de grond reeds verstoord is) en de te bouwen oppervlakte niet groter zal zijn dan ongeveer 300 m² wordt de minimale hoeveelheid van 1000 m² niet gehaald. Verkennend archeologisch onderzoek is dan ook op basis van het gemeentelijke archeologische beleid niet noodzakelijk.

4.4 flora en fauna

Flora en faunawet en Natuurbeschermingswet 1998

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten. In deze wet zijn EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn). De doelstelling van de wet is de bescherming en behoud van in het wild levende planten en dieren. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten zonder ontheffing in principe verboden zijn.

De Natuurbeschermingswet 1998 is gericht op gebiedsbescherming. De wet is op 1 oktober 2005 gewijzigd en sindsdien zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van deze wet:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde natuurmonumenten en
- Wetlands.

Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Etten-Leur en bestaat uit een voormalige agrarische bedrijfswoning, bebouwing en erfverharding. Allen op de randen van het terrein bevinden zich ook enkele bomen. De ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit de sloop van de alle bedrijfsbebouwing, weghalen van alle verharding en de terugbouw van één burgerwoning. Er zal een landschappelijke inpassing van het gebied plaatsvinden. De reeds aanwezige randbeplanting zal hiervan deel uitmaken.

Beschermde gebieden

Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de nabijheid van het plangebied. Het plangebied en het omliggende gebied maken geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur of de provinciale Groene Hoofdstructuur.

Beschermde soorten

In voorliggend geval is sprake van opgaande beplantingen of andere landschapselementen die van belang zijn voor (strikt) beschermde soorten. Op basis van ligging, karakter en beschikbare gegevens zijn in het ontwikkelingsgebied slechts enkele beschermde soorten te verwachten. Dit betreffen alleen vogelsoorten en eventueel vleermuizen.

Met eventueel aanwezige broedvogels kan over het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door de werkzaamheden niet binnen de broedtijd (circa maart tot en met juli) uit te voeren. Op deze wijze kunnen bezwaren vanuit de Flora- en faunawet normaliter worden voorkomen.

Het plangebied bestaat uit een voormalig intensieve veehouderijbedrijf. Er wordt geen beplanting gekapt er wordt juist beplanting (houtwal) toegevoegd. Bij de sloop van de voormalige agrarische bebouwing (1245 m²) bebouwing zal in het kader van de zorgplicht rekening gehouden worden met het broedseizoen.

5. MOTIVERING HERZIENING

Voorliggende bestemmingsplanherziening betreft de wijziging van een agrarische bestemming naar een woondoeleinden bestemming met de toevoeging van een woning aan de Geerstraat. De locatie is aan te merken als kernrandzone.

Volgens het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' heeft de planlocatie de bestemming 'Agrarisch gebied, categorie1 – A1 –' met de aanduiding –i- van intensieve veehouderij. Om de voormalige bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning en de bouw van een nieuwe burgerwoning mogelijk te maken dient een wijziging van het bestemmingsplan plaats te vinden. Met de omzetting wordt een intensieve veehouderij bestemming opgeheven, alle bedrijfsbebouwing gesloopt en een burgerwoning teruggebouwd in een gebied waar al veel woonbestemmingen aanwezig zijn.

Dit herzieningsplan past inhoudelijk binnen het gemeentelijk beleid. Ook past het binnen de provinciale beleidsvisie.

In (milieu)planologisch opzicht zijn er geen belemmeringen te verwachten bij het voorgestane project. Er wordt voldaan aan de landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige en milieuhygiënische belangen en waarden. Tevens zal worden voldaan aan de eisen met betrekking tot flora en fauna.

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het initiatief goed past in de omgeving en binnen het gemeentelijk beleid.

6 JURIDISCHE TOELICHTING

6.1 Uitgangspunten verbeelding en regels

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling ten behoeve van de omzetting van een agrarische bestemming naar twee woonbestemmingen voor het perceel Haansberg 47 in de gemeente Etten-Leur.

In het bestemmingsplan is aangesloten bij de bewoordingen en opbouw van planregels conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008. Tenslotte voldoet het plan aan de bepalingen zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

6.2 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Wonen

De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen. De bijgebouwen mogen alleen gebruikt worden voor woongerelateerde doeleinden.

Bij de bouwregels is onderscheid gemaakt naar gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor wat betreft de maatvoeringen zijn er voor de bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning en eventuele bijgebouwen maatvoeringen opgenomen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde bestaat onderscheid in erf- en terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Daarnaast zijn regels opgenomen om huisvesting voor mantelzorg mogelijk te maken. Dit kan rechtstreeks via inwoning of middels een ontheffing voor de plaatsing van een tijdelijke woonunit of voor het geschikt maken van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte. Een belangrijke voorwaarde is dat het gebruik ten behoeve van mantelzorg van tijdelijke aard is. Er zijn ook specifieke gebruiksregels opgenomen. Onder strijdig gebruik wordt verstaan strijdig gebruik zoals bedoeld in artikel 7.10 Wro of opvolgende wetgeving.

Ook zijn regels met betrekking tot aan huis gebonden beroepen en bedrijven opgenomen. Aan huis gebonden beroepen zijn toegestaan in de woning of bestaande bijgebouwen. Bij gebruik van een deel van de woning (maximaal 1/3 van het gebruiksoppervlak van het hoofdgebouw) of bestaande bijgebouwen (tot een maximum van 50 m²) voor een aan huis gebonden beroep, ontstaan geen extra mogelijkheden voor de functie woonruimte of bijgebouwen c.q. om een vervangende oppervlakte aan woonruimte of bijgebouwen te creëren.

In bijlage 1 is uiteengezet welke aan huis gebonden beroepen/bedrijven passend zijn in een woonomgeving om onduidelijkheden zoveel mogelijk te voorkomen.

Tuin

De voor “tuin” aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin bij de woonbestemming. Op deze gronden mogen geen gebouwen (bijgebouwen) gebouwd worden. Wel mogen er

bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals erf- en terreinafscheidingen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming geplaatst worden.

Groen- houtsingel

De voor groen houtsingel aanwezige gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van het groen, alsmede van landschappelijke waarden. Verder zijn paden zowel als water en huishoudkundige voorzieningen toegestaan. Bouwen is niet mogelijk. Bepaalde activiteiten zijn aan een aanlegvergunningstelsel gebonden. Werkzaamheden ten behoeve van regulier onderhoud en gebruik vallen hier niet onder.

7 UITVOERBAARHEID

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente heeft aangegeven mee te willen werken aan de ontwikkeling. De gemeente geeft via een bestemmingsplanherziening een passende andere bestemming aan de locatie. Het bestemmingsplan zal worden aangepast zodat in plaats van de agrarische bestemming de voormalige bedrijfswoning een woonbestemming krijgt en de nieuwe woning een bestemming wonen en gedeeltelijk een tuinbestemming.

Het plan voor de beoogde ontwikkeling heeft de principe instemming van de gemeente. Met de ontwerpvaarders voor de ontwikkeling is ingestemd door de gemeenteraad. De ontwerpvaarders zijn tevens besproken met omwonenden. Deze staan positief ten opzichte van deze ontwikkeling. De bestemmingsplanherziening is in het kader van het wettelijk vooroverleg gezonden naar de betreffende instanties.

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegezonden aan:

- Provincie Noord-Brabant; De provincie Noord-Brabant heeft per brief van 12 april 2012 aangegeven dat zij niet konden instemmen met het plan omdat de kwaliteitsverbetering onvoldoende vorm gegeven was. Uiteindelijk is in overleg met de provincie ingestemd met een geldelijke bijdrage aan het gemeentelijk groenfonds. (zie paragraaf 3.1)
- Waterschap Brabantse Delta; Het waterschap heeft per brief van 6 maart 2012 een positief wateradvies gegeven (zie paragraaf 4.2)

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd in het gemeentelijk informatiecentrum van 9 februari 2012 tot en met 21 maart 2012 en ook digitaal beschikbaar gesteld. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen.

Ontwerpplan

Het ontwerpplan heeft met ingang van 18 oktober 2012. Gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vaststelling.

Het plan is ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad op 5 februari 2013

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Er is sprake van een particulier initiatief. Eventuele planschade en de legeskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Daarnaast zal kostenverhaal plaatsvinden op basis van het bepaalde in de Wro. Verder is de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen alsmede de landschappelijke inpassing en een bijdrage in het kader van kwaliteitsverbetering in een anterieure overeenkomst vastgelegd.

8 BRONNEN

8.1 Boeken en rapporten

- Gedeputeerde Staten (2010). *Structuurvisie*. Den Bosch. Provincie Noord-Brabant.
- Gedeputeerde Staten (2010). *Verordening ruimte*. Den Bosch. Provincie Noord Brabant.
- Gemeente Etten-Leur (2005). *StructuurvisiePlus 2020 Etten-Leur in Bloei*. Etten-Leur: Gemeente Etten-Leur.
- Gemeente Etten-Leur (1998). *Bestemmingsplan Buitengebied*. Etten-Leur: Gemeente Etten-Leur.
- Gemeente Etten-Leur (2011). *Archeologische beleidskaart van de gemeente Etten-Leur*
- Waterschap Brabantse Delta

8.2 Websites

- Provincie Noord-Brabant (2010). *Cultuurhistorische Waardenkaart*. Geraadpleegd op 15 januari 2012, www.brabant.nl

Aan huis gebonden beroepen en bedrijven

In deze toelichting wordt uiteengezet hoe de gemeente Etten-Leur invulling geeft aan de juridische regeling voor aan huis gebonden beroepen/bedrijven.

1. Rechtstreeks toegestane beroepen

De rechtspraak heeft bepaald dat een vrij beroep in overeenstemming is met de functie woondoeleinden. Het uitoefenen van een vrij beroep is dan ook, zonder enige vorm van discussie, een aan huis gebonden beroep, conform de geldende bestemmingsplannen. Maar wat zijn nu 'vrije beroepen'? De Kamer van Koophandel definieert een **vrij beroepsbeoefenaar** als volgt: iemand die wordt gevraagd om zijn individuele, persoonlijke kwaliteiten die in het algemeen op artistiek of academisch/HBO-niveau liggen. Naar aanleiding van de lijst van de Kamer van Koophandel heeft de gemeente Etten-Leur een lijst met beroepen samengesteld:

- adviseur
- advocaat
- accountant/administratieconsulent
- alternatieve genezer
- belastingconsulent
- architect (gebouwen, tuin en landschap, interieur)
- computerservice (systeembouw, analyse, webdesign e.d.)
- decorateur/etaleur
- dierenarts
- edelsmid
- fotograaf/cameraman
- glasblazer
- hondenverzorger (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- illustrator/vormgever
- instrumentenmaker
- interim-medewerker
- internetwinkel (slechts kantoor)
- journalist
- kapper (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- kinderopvang/buitenschoolse opvang
- kleermaker/kledinghersteller
- kunstenaar
- lijstenmaker
- makelaar
- manicure (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- masseur (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- medische en paramedische beroepen (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- nagelstyliste (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- notaris
- ontwerper
- organisatieadviseur
- pedicure (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- pottenbakker
- redacteur
- registeraccountant

- reparateur van kleine consumentenartikelen (klokken, tv's, antiek e.d.)
- schoonheidsspecialist/visagist (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- stedenbouwkundige
- strijkservice
- tandarts of tandtechnisch specialist (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- tekstverwerker
- theaterbureau
- tolk/vertaler
- uitvaartverzorger
- videobewerker

Alle bovengenoemde beroepen zijn beroepen die rechtstreeks aan huis zijn toegestaan. (mits natuurlijk aan de overige bepalingen uit het bestemmingsplan wordt voldaan, met name de eis dat degene die het beroep uitoefent ook hoofdbewoner van de woning is).

Voorgaande lijst is niet uitputtend bedoeld. Een vergelijkbaar beroep met één van de in de lijst genoemde beroepen is ook rechtstreeks toegestaan.

In het buitengebied is het verder rechtstreeks mogelijk om een klein atelier of kleine galerie aan huis te houden.

2. Overige beroepen en bedrijven

Naast de in onderdeel 1 genoemde beroepen is de gemeente Etten-Leur van mening dat er nog enkele beroepen en bedrijven zijn die, in principe, wanneer deze aan enkele voorwaarden voldoen, ook rechtstreeks in of bij de woning toelaatbaar zijn. Het gaat om de volgende beroepen:

- autorijschool
- bloemschikker
- kleinmeubelmaker/stoffeerder
- cursus/bijbscholing/workshop (kleinschalig)

Indien deze beroepen voldoen aan de volgende criteria, dan zijn deze beroepen ook rechtstreeks aan huis toegestaan:

1. er vindt slechts een beperkt cliëntenbezoek aan huis plaats;
2. de werkzaamheden vormen geen overlast voor de omgeving (denk hierbij met name aan geluids- en geuroverlast, overlast van stof en parkeeroverlast) en zijn dan ook passend in de woonomgeving.

- glazenwasser
- schoorsteenveger
- hovenier
- timmerman, loodgieter, installateur, klusjesman, schilder, behanger, stucadoor en dergelijke.

Indien deze beroepen voldoen aan de volgende criteria, dan zijn deze beroepen ook rechtstreeks aan huis toegestaan:

1. er vinden slechts administratie-/kantoorwerkzaamheden aan huis plaats;
2. er vindt slechts zeer beperkte opslag plaats binnen de toegestane vierkante meters voor bijgebouwen;
3. de hoofdwerkzaamheden vinden elders (op locatie) plaats.

Bovenstaande opsommingen zijn ook niet uitputtend bedoeld. Indien een verzoek niet voorkomt in deze opsommingen, maar gelijk te stellen is aan één van de genoemde beroepen/bedrijven en voldoet aan de bovengenoemde criteria, is het beroep of bedrijf in principe ook rechtstreeks toegestaan in of bij de woning.

3. Welke beroepen/bedrijven vallen in elk geval niet onder een aan huis gebonden beroep?

Het mag duidelijk zijn dat in ieder geval die beroepen/bedrijven die niet voldoen aan de in het bestemmingsplan opgenomen criteria, niet passend zijn bij de woonfunctie en niet passend zijn in de woonomgeving. Maar indien een beroep of bedrijf ook niet binnen onderdeel 1 of 2 te scharen valt, is het beroep of bedrijf ook niet passend bij de woonfunctie en niet passend in een woonomgeving. De volgende beroepen/bedrijven zijn in elk geval niet passend bij de woonfunctie en niet passend in de woonomgeving:

- afhaalgelegenheid voor eten en/of drinken
- autoreparateur
- cateringbedrijf
- fokkerijbedrijf
- groothandel (indien er sprake is van opslag)
- grootmeubelmaker
- koeriersbedrijf
- scooterreparateur
- verzorgende (kapper, schoonheidsspecialiste e.d.) of (para)medische (huisarts, masseur e.d.) beroepen met meer dan één behandelstoel/-tafel
- wasserette/wasserij
- categorie 3-bedrijven conform de lijst van de VNG “Bedrijven en milieuzonering”

Bijlage 2

Reacties vooroverleg



Gemeente Etten-Leur	
13 APR. 2012	
113 779	
90	
trouwelijk	JA

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertoge
Telefoon (073) 681
Fax (073) 614 11 1
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60
Postbank 1070176

Het college van burgemeester en
wethouders van Etten-Leur
Postbus 10100
4870 GA ETTEN-LEUR

VERZONDEN 12 APR. 2

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Herziening
bestemmingsplan Buitengebied Haansberg 47'

Datum

12 april 2012

Ons kenmerk

C2065317/300477

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

B.C. Coolen

Directie

Ruimtelijke Ontwikke
en Handhaving

Telefoon

(073) 681 23 28

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

bccoolen@brabant.nl

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Herziening bestemmingsplan Buitengebied Haansberg 47'. In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciale ruimtelijke beleid relevant zijn.

1. Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in de bouw van een woning in een bebouwingsconcentratie in zoekgebied verstedelijking in het buitengebied van Etten-Leur. Ter plekke is nog bebouwing aanwezig van een Intensieve Veehouderij, die al een aantal jaren geleden is gestopt. In ruil voor de bouw van de twee woningen wordt 1000 m2 van de aanwezig 1250 m2 gesloopt. Daarnaast krijgt de bestaande agrarische bedrijfswoning een woonbestemming en wordt gebruik gemaakt van een bonus-malus regeling om bij deze woning een groter bijgebouw te mogen plaatsen. De gemeente baseert zich in haar toelichting op een recent vastgestelde beleidslijn voor de bouw van woningen in bebouwingsconcentraties in zoekgebied verstedelijking.

2. Provinciale belangen

De provincie legt haar hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vast in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Tegelijkertijd zijn de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen vastgelegd in de Verordening Ruimte Noord-Brabant die Provinciale Staten op 17 december 2010 hebben vastgesteld en die op 1 maart 2011 in werking is getreden.

Het provinciehuis is
het centraal station t
baar met stadsbus, l
en 64, halte Provinc
of met de treintaxi.



Nieuwbouw van burgerwoningen in het buitengebied is in zijn algemeenheid niet toegestaan op grond van het provinciaal beleid. Hierop zijn enkele uitzonderingen, waaronder de regeling Ruimte-voor-Ruimte ex. artikel 11.2 VR en de kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties ex. artikel 11.4 VR.

Datum

12 april 2012

Ons kenmerk

C2065317/3004778

Aan de bepalingen ex. artikel 11.2 (Ruimte voor Ruimte) wordt in casu niet voldaan. Om aan deze bepaling te voldoen, dient onder andere minstens 1000 m² stallen te worden gesloopt en minstens 3500 kg fosfaat te worden doorgehaald bij de mestbank in Assen. In dit geval wordt er geen fosfaat ingeleverd.

Bij de toepassing van artikel 11.4 van de Verordening Ruimte mag er geen inbreuk worden gedaan aan de toepassing van art. 11.2. In de praktijk betekent dit dat er ten aanzien van de verplichte kwaliteitsverbetering in het buitengebied, er een aanzienlijke bijdrage aan kwaliteitsverbetering moet zijn welke in verhouding staat met de prijs voor een bouwtitel bij de investeringsmaatschappij Ruimte voor ruimte. De sloop van 1000 m² stallen vertegenwoordigt niet een dergelijke bijdrage.

Om binnen de kaders van de Verordening ruimte te blijven, dient de initiatiefnemer elders alsnog 3500 kg fosfaat uit de markt te halen of wordt de waarde van de stallen en de sloopkosten (volgens de BIV-regeling) aangevuld tot de waarde van een bouwtitel via een storting in het gemeentelijk groenfonds of een concrete investering in het landschap. De investering in het groen/houtsingel mag ook meegerekend worden.

Voorts is ook voor de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning een bijdrage conform art. 2.2. nodig. Ook hier staat in de toelichting op het plan niets over opgenomen. Berekening van deze bijdrage vindt plaats op basis van de bestemmingswinst van de bestemming agrarisch bouwvlak naar de bestemming wonen. Wij verwijzen u naar de provinciale "Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap".

In zijn algemeenheid merken wij op dat de door de gemeente vastgestelde beleidslijn voor de bouw van woningen in bebouwingsconcentraties in zoekgebied verstedelijking, in strijd met onze Verordening ruimte (hoofdstuk 11) wordt geacht.



3. Conclusie

Op basis van de overgelegde gegevens constateren wij strijdigheid met de Verordening ruimte op de hiervoor genoemde punten. Wij vragen u het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.

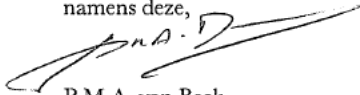
Datum

12 april 2012

Ons kenmerk

C2065317/3004778

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
bureauhoofd Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling



Gemeente Etten-Leur		
Datum:	- 7 MAART 2012	
Reg.nummer	110973	
Afdeling:	GO	
Vertrouwelijk	JA	NEE



Gemeente Etten-Leur
Mevrouw G. van Peperstraten
Postbus 10100
4870 GE ETTEN-LEUR

Uw email van : 7 februari 2012
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : *12UT003226*
Barcode :

Behandeld door : mevrouw Y. van den Elshout
Doorkiesnummer : 076 564 14 73
Datum : 6 maart 2012
Verzenddatum :

06 MAART 2012

Onderwerp: wateradvies voorontwerp herziening bestemmingsplan Buitengebied Haansberg 47 te Etten-Leur

Geachte mevrouw Van Peperstraten,

Op 7 februari 2012 hebben wij uw verzoek ontvangen, in het kader van voorontwerp herziening bestemmingsplan Buitengebied Haansberg 47 te Etten-Leur, om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan hebben wij de volgende op- en aanmerkingen.

Toelichting

In aanvulling op paragraaf 4.2 Water met betrekking tot het beleid van het waterschap verzoeken wij u op te nemen dat voor handelingen in het watersysteem geldt dat deze vergunningplichtig of meldplichtig zijn op basis van de Keur.

Wij verzoeken u de tekst "Ingrepen mogen in principe geen veranderingen in het watersysteem teweeg brengen." te vervangen door de tekst: "Ingrepen mogen geen hydrologische achteruitgang tot gevolg hebben".

In aanvulling op subparagraaf Hemelwater verzoeken wij u op te nemen dat het toekomstige watersysteem moet voldoen aan Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden van het waterschap (vastgesteld 1 mei 2009). De voorkeursvolgorde die het waterschap hanteert is infiltreren van hemelwater en indien niet mogelijk dan lozen van hemelwater op oppervlaktewater.

Bij de voorgestane ontwikkeling wordt meer verhard oppervlak gesloopt dan gebouwd waardoor het totaal verhard oppervlak afneemt tot minder dan 2.000 m². Dit betekent dat conform het beleid van het waterschap het lozen van hemelwater op oppervlaktewater niet vergunningplichtig is. Infiltreren in de bodem valt niet onder het beheer van het waterschap. Het aanleggen van een uitstroomvoorziening van hemelwater in een oppervlaktewaterlichaam is meldplichtig op basis van de Keur. Hierover kunt u contact opnemen met onze afdeling plantoetsing & vergunningen via telefoonnummer 076 564 13 45.

De Keur en de Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden zijn te raadplegen via de website van het waterschap www.brabantsedelta.nl

Wij verzoeken u in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Planregels

Geen opmerkingen.

Verbeelding

Geen opmerkingen.

Overige opmerkingen

Wij wijzen u erop dat voor werkzaamheden in/op en of in de nabijheid van oppervlaktewaterlichamen en voor het onttrekken en of retourneren van grondwater op basis van de Keur een melding of vergunning benodigd kan zijn. Hierover kunt u contact opnemen met onze afdeling plantoetsing & vergunningen via telefoonnummer 076 564 13 45.

Met inachtneming van de bovenstaande opmerkingen adviseren wij positief in het kader van de watertoets.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met mevrouw Y. van den Elshout van het waterschap via telefoonnummer 076 564 14 73.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur
Hoofd afdeling plantoetsing & vergunningen

ir. A.H.J. Bouten

