

Gemeente Etten-Leur
Afd. Ontwikkeling
INGEKOMEN

16-07-2019



Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
van de gemeente Etten-Leur
Int. kenmerk:

2019OG0183-01



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

project

Oprichten van een woonhuis aan de
Haansberg 3 te Etten-Leur

opdrachtgever

Fam. Romme
Zwartenbergseweg 17
4871 NN Etten-Leur

werknummer

14418

datum

15 juli 2019

INHOUD

1. INLEIDING	pag. 2
1.1. Aanleiding	pag. 2
1.2. Ligging	pag. 3
2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	pag. 4
2.1. Huidige situatie	pag. 4
2.2. Toekomstige situatie	pag. 5
3. BELEIDSASPECTEN	pag. 6
3.1. Gemeentelijk beleid	pag. 6
3.2. Provinciaal beleid	pag. 7
4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN	pag. 8
4.1. Milieu	pag. 8
4.2. Water	pag. 8
4.3. Cultuurhistorie en archeologie	pag. 9
4.4. Flora en fauna	pag. 9
4.5. Verkeer en parkeren	pag. 9
5. PROCEDURE	pag. 10
5.1. Vooroverleg	pag. 10
5.2. Burgerparticipatie	pag. 10

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Het verzoek van fam. Romme betreft het oprichten van een levensloopbestendig woonhuis aan de Haansberg 3 te Etten-Leur.

Op dit moment is de bestemming op Haansberg 3 opgedeeld in een deel 'Wonen – vrijstaand' aan de linkerzijde en de bestemming 'Tuin' aan de rechterzijde (en een smalle strook aan de voorzijde). Het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' ligt geheel tegen de linker perceelsgrens. Dit zorgt voor een unieke situatie waarbij de tuin, mede door de geringe diepte van het perceel, (vrijwel) geheel aan de rechterzijde van het perceel ligt.

De wens is om hier een vrijstaande levensloopbestendige woning met bijgebouw te realiseren. Door de ligging van het bouwvlak tegen de linkerzijde van de perceelsgrens zijn de mogelijkheden hiervoor zeer beperkt. Met het huidige bouwvlak is de meest voor de hand liggende opstelling van links naar rechts; woonhuis, bijgebouw, tuin. Hierdoor zou het bijgebouw de relatie tussen het woonhuis en de tuin, die zich enkel aan de rechterzijde bevindt, belemmeren. De wens bestaat om aan de linkerzijde een bijgebouw en een achterpad te realiseren, waardoor het woonhuis een goede relatie heeft met de zij tuin. Dit zou betekenen dat de woning binnen de bestemming 'Wonen – vrijstaand' wordt opgericht, maar wel deels buiten het bouwvlak komt te staan. Daarnaast bestaat de wens om in de bestemming 'Tuin' een, al dan niet vergunningsvrije, tuinberging met overkapping te realiseren.

Hiervoor is in overleg getreden met dhr. Van Hooijdonk en dhr. Perdaems op 31 januari 2019, waarin besproken is dat de gemeente in beginsel medewerking wil verlenen door middel van de kruimelgevallenregeling. De kruimelgevallenregeling is er voor gevallen van beperkte planologische betekenis, waarbij op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a, van de Wabo kan worden afgeweken. Voorliggend rapport is de ruimtelijke onderbouwing om een dergelijke afwijking te motiveren.

1.2. Ligging



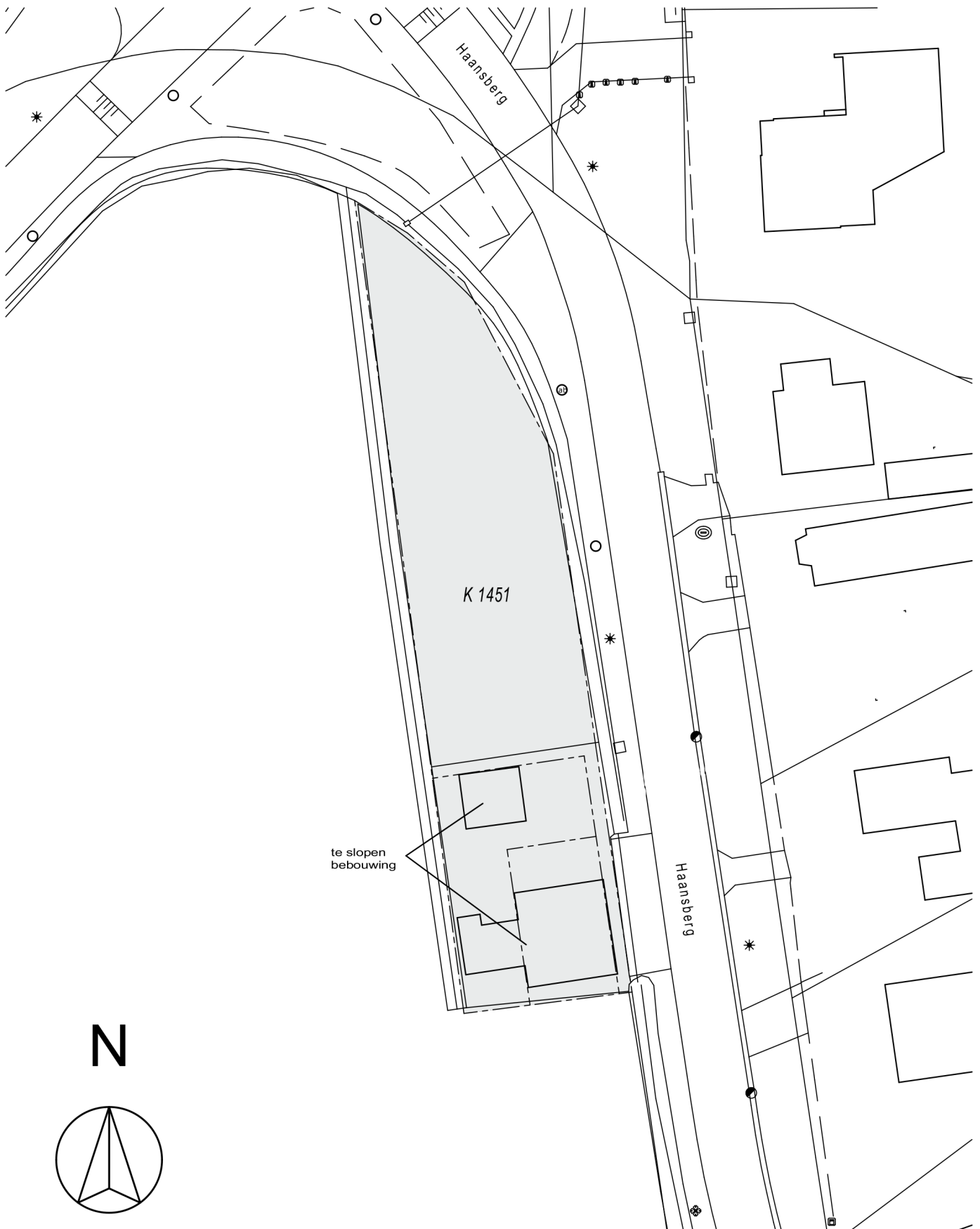
Kaart planlocatie

Het plangebied is gelegen in de gemeente Etten-Leur, kadastraal bekend sectie K, nr. 1451 en ter plaatse bekend als Haansberg 3 te Etten-Leur. Binnen het plangebied staat nu een bestaande woning met bijgebouw, welke zal worden gesloopt.

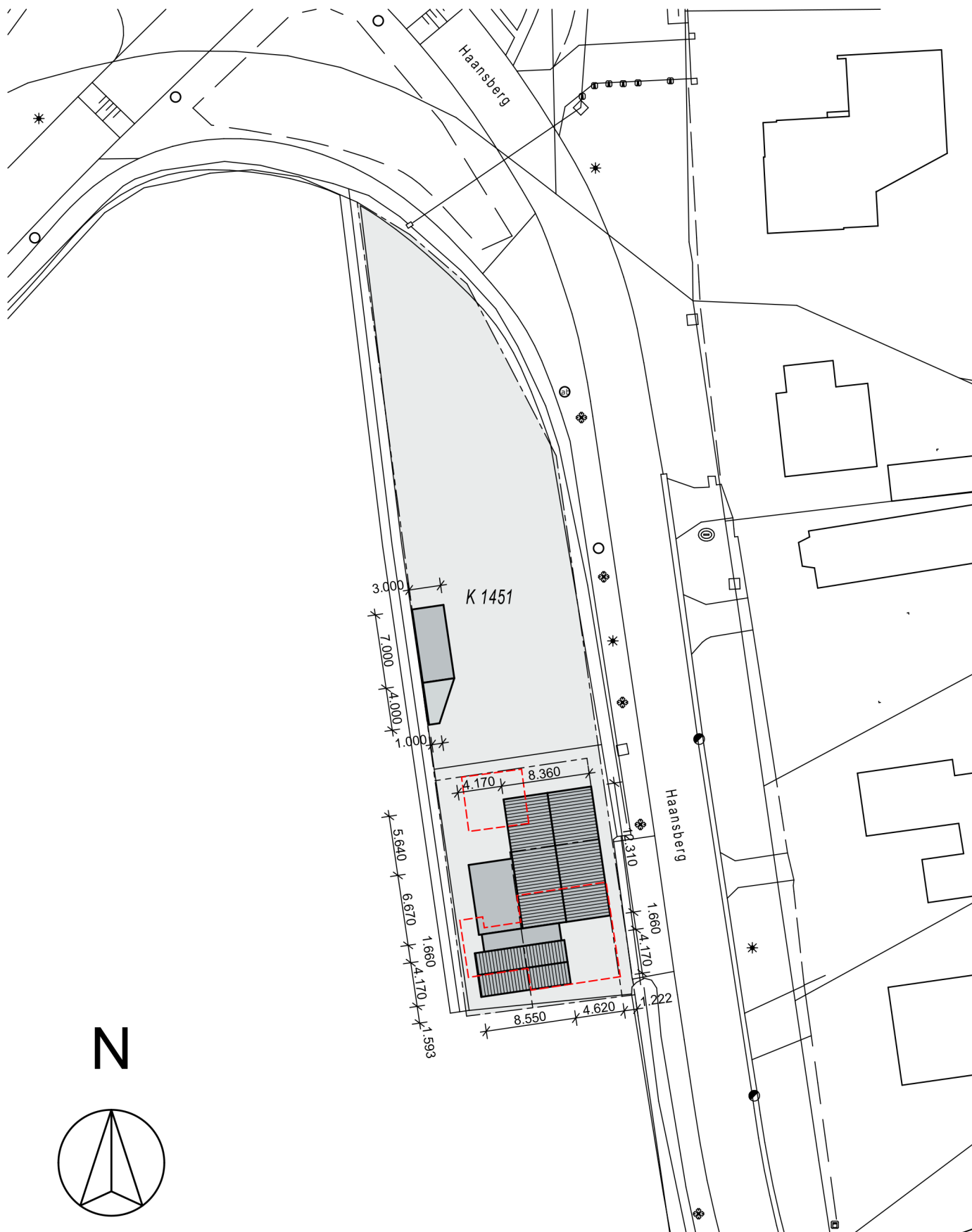
Het perceel is gelegen aan de het doodlopende deel (met uitzondering van voetgangers) van de Haansberg in de wijk Sander-Banken. De locatie bevindt zich tussen de wijken Sander-Banken, Grient en het buitengebied. De locatie is direct aan de openbare weg gelegen. Aan de zijde van het woonhuis wordt de locatie gekenmerkt als één van de twee woningen met een agrarisch achter gebied, terwijl de overzijde van de straat wordt gekenmerkt door (vrijstaande) woningen.

2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1. Huidige situatie



2.2. Toekomstige situatie



3. BELEIDSASPECTEN

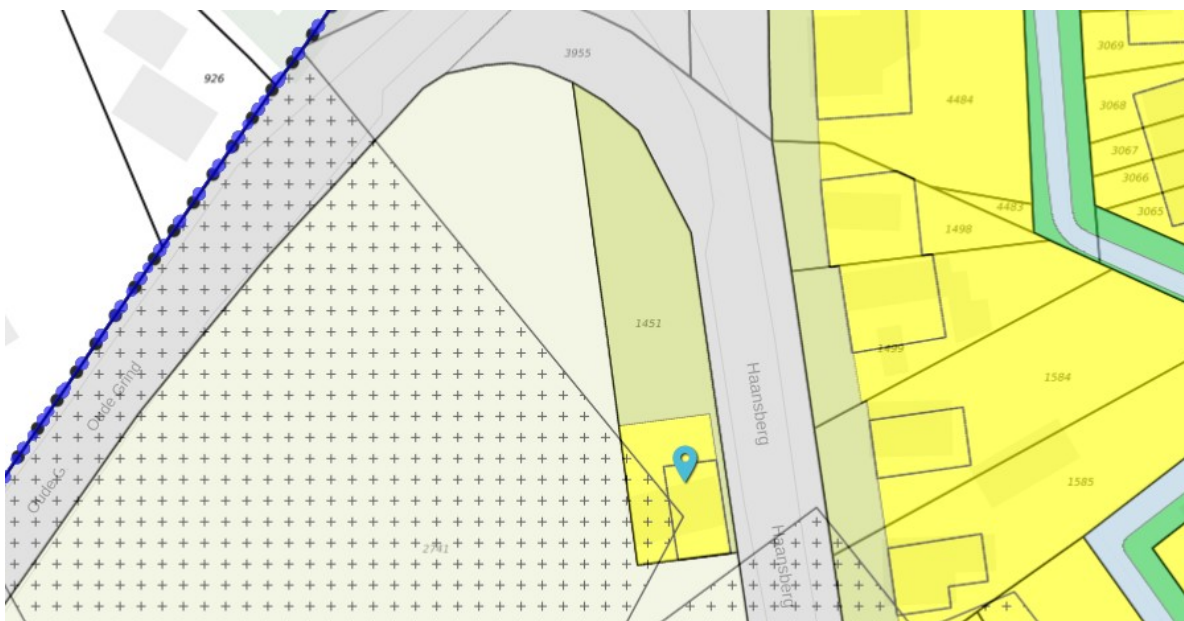
3.1. Gemeentelijk beleid

Het plangebied is gelegen in de gemeente Etten-Leur, kadastraal bekend sectie K, nr. 1451 en ter plaatse bekend als Haansberg 3 te Etten-Leur.



= perceel planlocatie

Het plangebied maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan 'Sander-Banken' (onherroepelijk vastgesteld 11-06-2013) en heeft de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' en 'Tuin'.



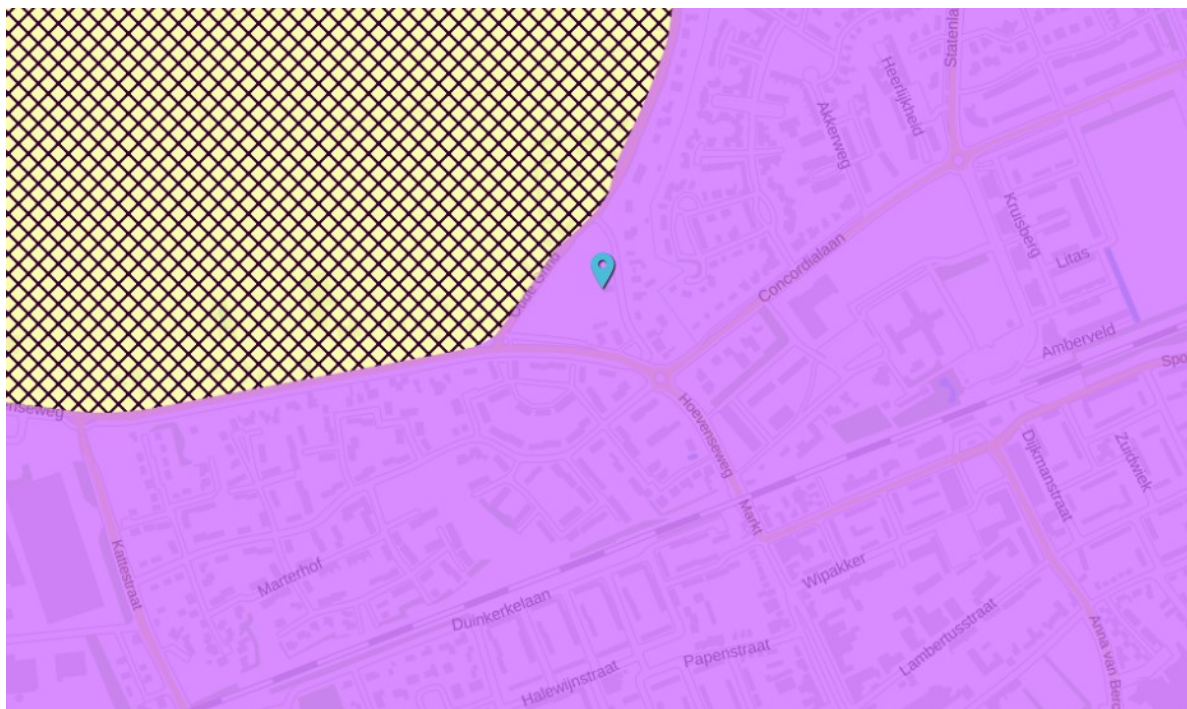
Plankaart bestemmingsplan 'Sander-Banken'.

Volgens de bestemming mag een woonhuis met eventuele bijgebouwen gerealiseerd worden. De goot- en nokhoogte van het hoofdgebouw is respectievelijk 5m en 8m. De nieuw te bouwen woning zal een grondvlak hebben van 12,31m bij 8,36m. Deze zal aan de noordzijde zo'n 5m buiten het bouwvlak vallen. De goot- en nokhoogte is respectievelijk 3,10m en 8,45m. De nokhoogte wijkt hierbij iets af van de voorgeschreven nokhoogte. De kap is echter in deze modern landelijke woning een belangrijk onderdeel van het straatbeeld. Met de goothoogte van 3,10m begint deze ook laag, maar met de dakhelling kom je voor de nok uit om 8,45m.

Art. 25 Algemene afwijkingsregels en art. 26 Algemene wijzigingsregels geven geen mogelijkheden om de woning op deze manier (deels buiten het bouwvlak) te realiseren. Middels de kruimelgevallenregeling als bedoeld in art. 2.12 lid 1 onder a, van de Wabo is het mogelijk om af te wijken van het bestemmingsplan. Hierdoor kan de bouw van het hoofdgebouw binnen de bestemming 'Wonen – Vrijstaand', maar deels buiten het bouwvlak worden mogelijk gemaakt. Door middel van art. 25 Algemene afwijkingsregels kan wel een vergunning afgegeven worden voor de nokhoogte van 8,54m. Deze ruimtelijke onderbouwing biedt de motivatie dat de omgevingsvergunning voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

3.2. Provinciaal beleid

In de Structuurvisie Ruimtelijke ordening (Provinciale Staten van Noord-Brabant, vastgesteld 19 maart 2014 (actualisatie van de in 2010 vastgestelde visie) worden de hoofdlijnen van het provinciaal beleid tot 2025 gegeven. De Verordening ruimte Noord-Brabant bevat de provinciale regels voor ruimtelijke ontwikkelingen.



Verbeelding Verordening Ruimte.

De locatie is aangeduid als Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied. Volgens de verordening is een stedelijke ontwikkeling uitsluitend in bestaand stedelijk gebied toegestaan. De ontwikkeling betreft de herpositionering van de bestaande woning. De Haansberg 3 voldoet aan deze voorwaarde en is dus niet in strijd met het provinciaal beleid.

4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

Aan de hand van de volgende planologische aspecten zal inzicht worden gegeven in de fysieke en functionele aspecten van het project op zichzelf en/of zijn omgeving. De aspecten zijn:

- milieu (geluid, bodem, hinderlijke bedrijvigheid, externe veiligheid, luchtkwaliteit)
- water
- cultuurhistorie en archeologie
- flora en fauna
- verkeer en parkeren

4.1. Milieu

Geluid

Het nieuwbouwplan bevindt zich niet binnen de geluidzone van een industrieterrein of een spoorlijn. Dit deel van de Haansberg, waaraan de woning is gelegen, betreft het laatste deel van een doodlopende weg, waardoor het aantal voertuigen zeer gering is en de gemiddelde snelheid laag zal zijn.

Bodem

Voor elke functiewijziging op een bepaalde locatie, al dan niet een gevoelige functie, zal een onderzoek moeten worden verricht naar de bodemkwaliteit. De voorgenomen plannen behoeven echter geen functiewijziging en de bouwplannen worden enkel uitgevoerd op de positie waar bouwen als is toegestaan. Hierdoor wordt een bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Hinderlijke bedrijvigheid

Het perceel heeft een woonbestemming. De voorgenomen plannen hebben geen andere invulling van deze bestemming dan in de bestaande situatie. De woonbestemming zal geen hinder geven aan de omliggende woonbestemmingen.

Aan de Concordialaan bevindt zich een school. Daarnaast zit aan de Hoevenseweg een autobedrijf. Voor beide bestemmingen geldt volgens de VNG-Brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 30 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Milieuzonering vormt derhalve geen belemmering.

Externe veiligheid

De locatie Haansberg 3 te Etten-Leur bevindt zich volgens de Risicokaart Nederland niet binnen een risicoafstand ten opzichte van een risicobron. De externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen plannen.

Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). 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 waardoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Voor onder meer woningen en kantoorlocaties zijn dergelijke categorieën aangewezen. Aangezien de plannen voorzien in een woonhuis, kan een toetsing achterwege gelaten worden en gesteld worden dat er geen negatief effect verwacht wordt voor de luchtkwaliteit.

Daarnaast is op basis van de NSL-monitoringstool nagegaan of er redenen zijn om aan te nemen dat de grenswaarden worden overschreden. De NSL-monitoringstool geeft aan dat een overschrijding van de grenswaarden niet te verwachten is. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat aanvaardbaar is.

4.2. Water

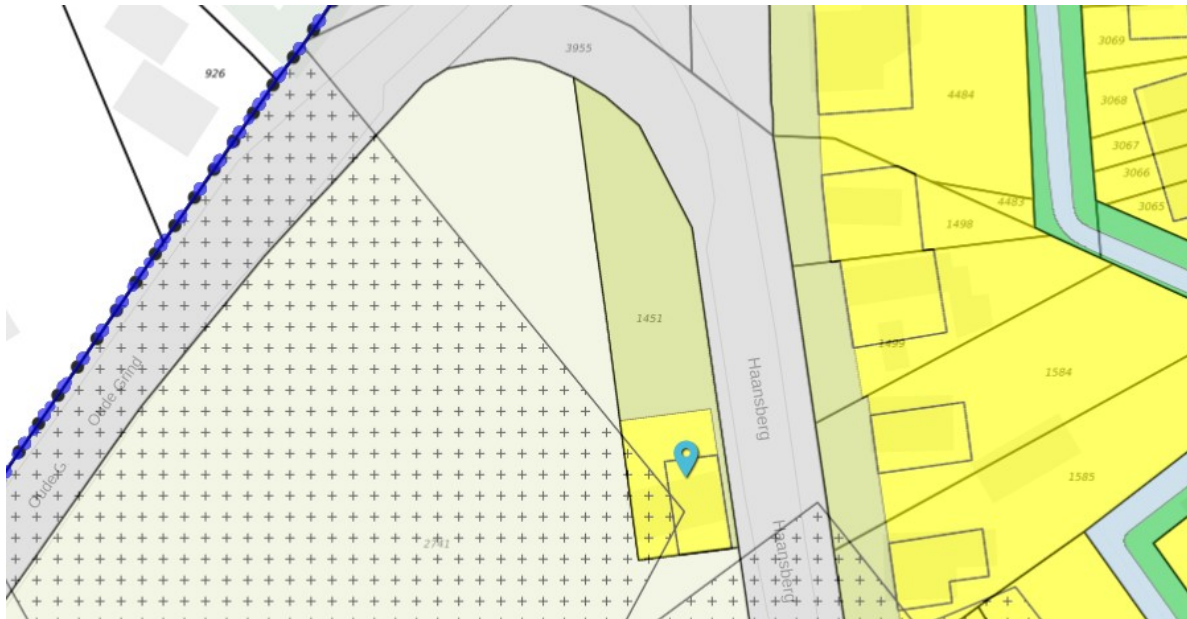
Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Brabantse Delta. Het beleid is gericht op het beschermen tegen overstromingen, het zuiveren van afvalwater en het zorgen voor de kwaliteit van oppervlaktewater en voor het waterpeil. Stedelijke ontwikkelingen dienen waterneutraal plaats te vinden. Ingrepen mogen in principe geen veranderingen in het watersysteem teweeg brengen.

In dit geval wordt het bestaande woonhuis en bijgebouw gesloopt ten behoeve van de nieuwe bebouwing. Volgens de eis van het Waterschap Brabantse Delta dient bij een toename van verhard

oppervlak van 2000m² of meer retentie te worden aangelegd. In de beoogde ontwikkeling zal het verhard oppervlak nauwelijks toenemen en zeker niet meer dan deze grenswaarde. Afvalwater zal via het reeds aanwezige rioolstelsel worden afgevoerd. Het stelsel is hierop berekend omdat het om een vervangende nieuwbouw gaat. Het initiatief heeft geen invloed op de huidige waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en het rioleringsstelsel ter hoogte van het plangebied.

4.3. Cultuurhistorie en archeologie

In het bestemmingsplan 'Sander-Banken' geldt voor een klein deel (ongeveer 96m²) van het plangebied een archeologische waarde 2. Bij deze verwachtingswaarde wordt een archeologische rapportage gevraagd bij een ingreep over een oppervlakte groter dan 1000m² plaatsvindt. Aangezien het deel van de kavel wat deze dubbelbestemming heeft fors kleiner is dan de grenswaarde, zal een aanvullende archeologische rapportage niet nodig zijn.



Plankaart bestemmingsplan 'Sander-Banken'.

4.4. Flora en fauna

In het kader van de Flora- en faunawet, die sinds 1 april 2002 van kracht is, dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met de eventuele aanwezigheid van beschermde planten en dieren.

De locatie is gelegen aan de grens van de kom van Etten-Leur. De grond is op dit moment ook in gebruik als wonen met tuin. Na het realiseren van de nieuwbouw (binnen het bestemmingsvlak wonen) zullen de resterende gronden wederom als tuin in gebruik genomen worden. Op grond hiervan kan worden gesteld dat flora en fauna niet onevenredig worden benadeeld. De omgeving is van dien aard dat de aanwezige soorten, zoals bijvoorbeeld zangvogels, zich positief kunnen ontwikkelen voor een duurzaam voortbestaan. Met wettelijke beperkingen, zoals het niet mogen verstoren van broedende vogels, kan eenvoudig rekening gehouden worden, zodat de Flora- en faunawet geen belemmering vormt voor het initiatief.

Het grondvlak van de nieuwe woning met bijgebouw bevindt zich op hetzelfde grondvlak als de bestaande woning met bijgebouw (hetzij gespiegeld in compositie). Aangezien de ontwikkeling de sloop van een woning betreft, zal hier een quick scan "flora en fauna" worden uitgevoerd.

4.5. Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de woonlocatie voor autolocatie blijft ongewijzigd. Op eigen terrein is voldoende ruimte voor een parkeerplaats.

5. PROCEDURE

Het verzoek van fam. Romme betreft het oprichten van een levensloopbestendig woonhuis aan de Haansberg 3 te Etten-Leur.

De aanvraag past binnen het beleid van de gemeente doordat het plangebied reeds bestemd en in gebruik is voor de functie wonen.

De gemeente heeft dan ook aangegeven mee te willen werken aan de aanvraag door gebruik van te maken van de mogelijkheid in de Wabo om een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan. Deze bevoegdheid is gebaseerd op artikel 2.12 lid 1 onder a. Voorwaarde is dat daaraan een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag ligt.

5.1. Vooroverleg

Voor de bouwplannen is 16 januari 2019 een vooroverleg ingediend. Vanwege het feit dat de plannen niet rechtstreeks binnen het bestemmingplan passen is op 31 januari 2019 in overleg getreden met dhr. Van Hooijdonk en dhr. Perdaems waarin besproken is dat de gemeente in beginsel medewerking wil verlenen door middel van de kruimelgevallenregeling.

Op 12 februari 2019 is het plan in de welstandszitting besproken. In grote lijnen is het plan mondeling akkoord bevonden. Het plan is op kleine punten nog aangepast naar aanleiding van de aandachtspunten die besproken zijn.

5.2. Burgerparticipatie

De bouwplannen wijken slechts gering af van de mogelijkheden die er al binnen het bestemmingsplan mogelijk zijn. De bebouwing bevindt zich op de bestemming wonen waar al (bij)gebouwen zijn toegestaan. De locatie ligt daarnaast vrij van andere bebouwing met uitzondering van de overzijde van de straat.

Er zal voor de omwonende samen met de fam. Romme een omgevingsdialoog worden gehouden, waarna dit in een verslag verwerkt zal worden.