

Toelichting

Wijzigingsplan Buitengebied, Hilsebaan 319

Identificatie: NL.IMRO.0777.0194WPHILSEBAAN319-2001

Status: ontwerp

Datum vaststelling: -

Hoofdstuk 1 Inleiding

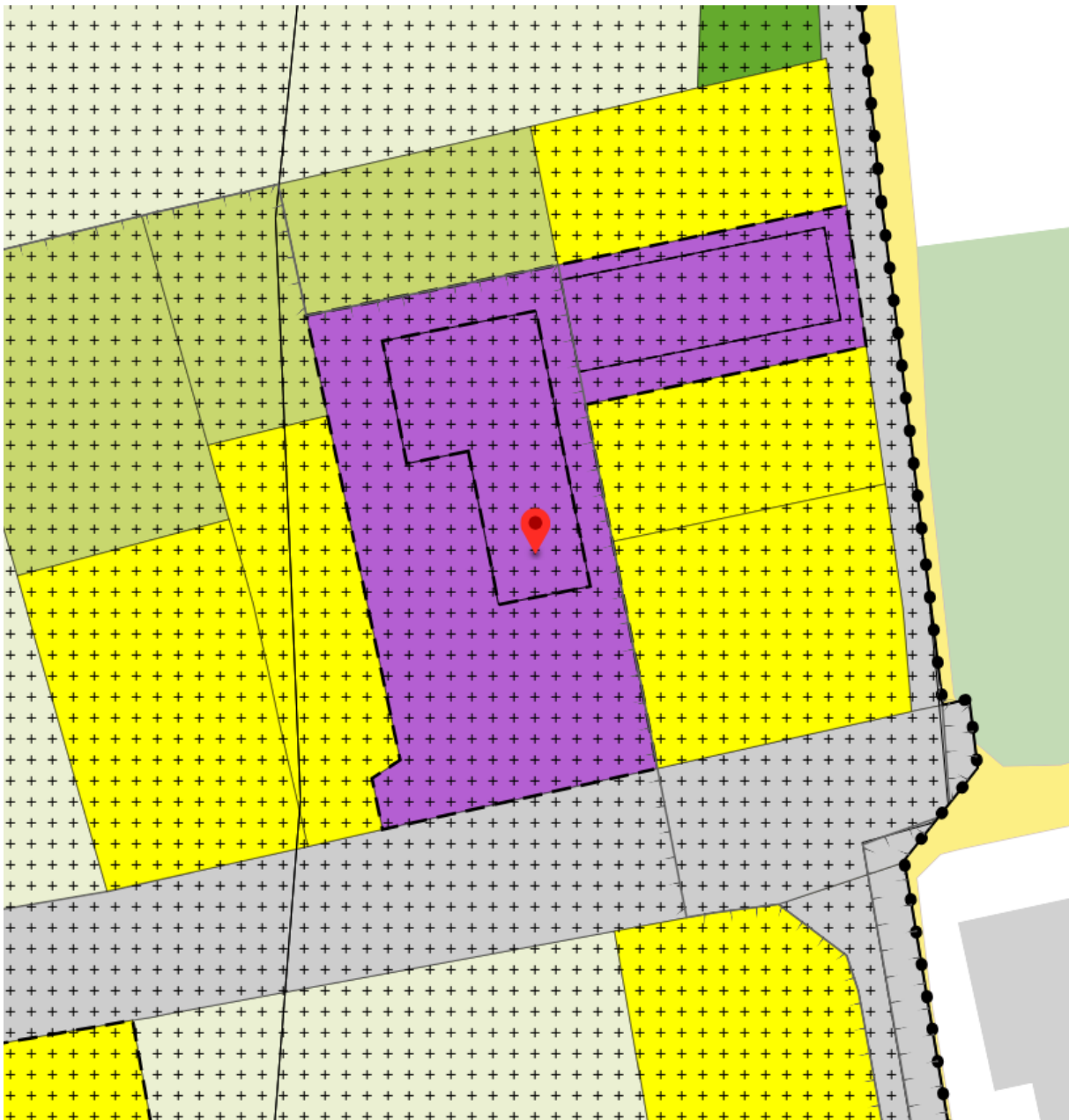
De initiatiefnemers hebben op dit moment een garagebedrijf aan de Hilsebaan 319. Voor de doorontwikkeling van het bedrijf hebben de initiatiefnemers de wens om een aanbouw te doen aan het bestaande bedrijfsgebouw. Op de plaats waar de aanbouw gewenst is, is op dit moment slechts gedeeltelijk een bouwvlak aanwezig. Om die reden is door de initiatiefnemers verzocht om het bestaande bouwvlak van vorm te veranderen op basis van artikel 5.6.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied', zodat de uitbreiding volledig binnen het bouwvlak kan plaatsvinden.



Afbeelding 1 De oude situatie (links) versus de beoogde situatie (rechts)

Hoofdstuk 2 Wijzigingsregeling

De gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied" (vastgesteld d.d. 30 september 2013, grotendeels onherroepelijk) en de daarop van toepassing zijnde herzieningen. De gronden hebben de bestemming 'Bedrijf'. Het perceel is gelegen iets ten oosten van de bebouwde kom van Etten-Leur. In de planregels is in artikel 5.6.1 een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om het bouwvlak van vorm te veranderen. Zij maken daarbij gebruik van de bevoegdheid zoals omschreven in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening om binnen bij het plan bepaalde grenzen (bestemmingsplan "Buitengebied" (2013) en de daarop van toepassing zijnde herzieningen) het plan te wijzigen. Als onderdeel van het wijzigingsbesluit dient verantwoording gegeven te worden over ruimtelijke aspecten zoals de bodemkwaliteit, milieuzonering, archeologie, water, geluid, lucht, verkeersveiligheid, ecologie (flora en fauna) en economische uitvoerbaarheid.



Afbeelding 2 Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied" (2013)

5.6.1 Wijzigen ten behoeve van vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de vormverandering van het bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

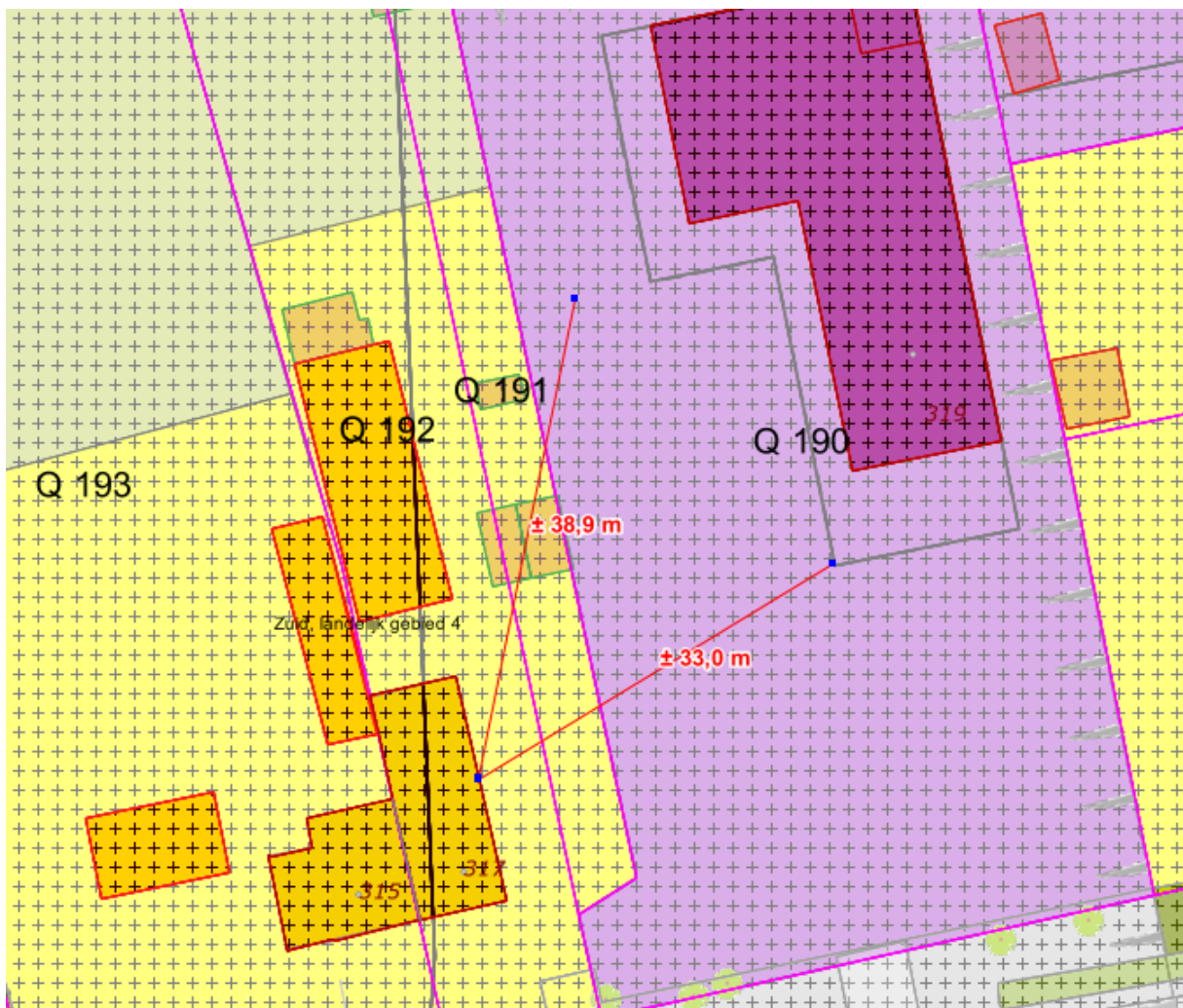
- a. Wijziging is noodzakelijk in het kader van de bedrijfsvoering.
- b. De totale oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot.
- c. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen en de wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- d. Indien de vormverandering leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap, dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing. Deze inspanning telt mee voor de invulling van het bepaalde onder e.
- e. Indien de vormverandering leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap, gaat de wijziging gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan. Indien een fysieke verbetering ter plaatse niet mogelijk of niet wenselijk is, kan kwaliteitsverbetering plaatsvinden door een passende financiële bijdrage in het gemeentelijk landschapsfonds.

Hoofdstuk 3 Toets aan wijzigingsregeling

Ad a. Het bestaande bouwvlak is nog niet volledig bebouwd. Echter kan het bestaande bouwvlak niet efficiënt worden benut voor het verder uitbreiden van de bedrijfsbebouwing. De initiatiefnemers wensen een aanbouw te realiseren aan de bestaande bedrijfsbebouwing, zodat er voldoende ruimte is om de bedrijfsvoering ter plaatse uit te voeren. De aanbouw betreft een verlenging van de bestaande bouwvorm en dient als werkplaats voor het garagebedrijf. Van de 150 m² die wordt aangebouwd, valt 70 m² al binnen het bestaande bouwvlak. Om een vergunning mogelijk te maken, moet de bebouwing volledig binnen het bouwvlak liggen. Met de toepassing van wijzigingsbevoegdheid kan de doorontwikkeling mogelijk worden gemaakt. Er wordt voldaan aan de voorwaarde onder a.

Ad b. De oppervlakte van het bouwvlak wordt niet vergroot en alleen van vorm veranderd. Een gedeelte van het onbebouwd bouwvlak aan de voorzijde wordt verplaatst naar de achterzijde. Er wordt voldaan aan de voorwaarde onder b.

Ad c. De wijziging is milieuhygiënisch inpasbaar. De bestaande kortste afstand van het bouwvlak tot de dichtstbijzijnde gevoelige functie is 33 meter (bouwvlak tot de gevel van het dichtstbijzijnde hoofdgebouw). Met het voorliggende plan wordt de kortste afstand 39 meter. Het bouwvlak komt niet dichterbij het gevoelige object en wordt groter. Zie afbeelding 3.



Afbeelding 3 Afstanden van bestaande en beoogde bouwvlak naar het dichtst bijgelegen object aan de Hilsebaan 317

Ad d. De ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op het landschap. De oppervlakte van het initiatief is daarvoor te gering en de bebouwing wordt gerealiseerd op een plaats waar het aan beide zijden al bebouwd is. Direct tegen het perceel ligt een woonbestemming en de bedrijfsbestemming in zijn geheel valt binnen een bestaande bebouwingsconcentratie. Daarnaast wordt het volledige bedrijfsperceel al gebruikt voor de bedrijfsactiviteiten. Er wordt voldaan aan de voorwaarde onder d.

Ad e. Gelet op de beantwoording is er geen sprake van een verslechtering en om die reden wordt er voldaan aan de voorwaarde onder e.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke aanvaardbaarheid

4.1 Algemeen

Overige verantwoording buiten de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

In overeenstemming met regionale afspraken voor woningbouw:

Er wordt geen woning toegevoegd dus geen relatie met de woningbouwafspraken.

In overeenstemming met de regionale afspraken mbt kwaliteitsverbetering van het landschap:

Deze wijziging past binnen het regionale afsprakenkader en is een categorie 1-ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist'. Zie ook voorwaarde d. van de wijzigingsbevoegdheid. Er wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

Luchtkwaliteit:

Er worden geen woningen toegevoegd. De regelgeving luchtkwaliteit is niet van toepassing op dit project. Er vindt nauwelijks intensivering plaats van het bestaande bedrijf. Gezien de aard van het bedrijf, is er geen tot een minimaal effect op de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit voor wat betreft fijnstof blijft overigens in het gehele gemeentelijke grondgebied onder de wettelijke norm voor luchtkwaliteit.

Geluid:

Het wijzigingsplan betreft het van vorm veranderen van het aanwezige bouwvlak. Deze zorgen niet voor een wijziging in de geluidssituatie. De vormverandering van het bouwvlak heeft geen effect op geluid.

Bodemkwaliteit:

Het is onduidelijk wat de bodemkwaliteit is ter plaatse. De ontwikkeling betreft een ontwikkeling van het bestaande bedrijf op het bestaande perceel. Dit perceel kan op dit moment al voor het garagebedrijf gebruikt worden. Er wordt geen gevoelige functie gerealiseerd, zodat er geen onderzoek naar bodemkwaliteit verplicht is.

Archeologie:

Het bouwperceel ligt in een gebied met archeologische waarden (artikel 27 Waarde - Archeologie 2 van het bestemmingsplan Buitengebied). Bij bodemingrepen binnen de bestemming Waarde - Archeologie 2 waarbij het daadwerkelijk te verstoren gebied groter is dan 1.000 m² en de bodemingreep dieper is dan 0,40 m dient een rapport overlegd te worden waarin de archeologische waarden van de gronden die worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Deze verplichting is niet gebonden aan de wijzigingsbevoegdheid, maar is verbonden aan een omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen. Er is geen sprake van een ontwikkeling met een oppervlakte groter dan 1.000 m².

Water:

Per saldo neemt de bebouwing/verharding op het perceel niet toe. Het bestaande bouwvlak is op dit moment bijna volledig verhard. De aanbouw heeft een geringe oppervlakte, waardoor een extra inspanning voor wat betreft water niet noodzakelijk is. Op het perceel zijn geen

Wel wordt aan de initiatiefnemer meegegeven dat bij de bouw van het bedrijfsgebouw geen gebruik gemaakt mag worden van logende materialen.

Aan de aanwezige kavelsloten (B-waterlopen), die om het perceel lopen, worden geen wijzigingen aangebracht.



Afbeelding 4 B-waterlopen op de locatie Hilsebaan 319

Flora en fauna:

De doorontwikkeling vindt plaats op het bestaande perceel. Er worden geen opstallen of bouwwerken gesloopt. Een flora en fauna-onderzoek is niet noodzakelijk. De algemene zorgplicht zoals bedoeld in de Wet natuurbescherming dient toegepast te worden.

Externe veiligheid:

De regelgeving externe veiligheid is niet van toepassing er zijn geen risicovolle activiteiten in de nabijheid van Hilsebaan 319.

Economische uitvoerbaarheid:

De initiatiefnemer draagt 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.

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 5.6.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' en de daarop van toepassing zijnde herzieningen te wijzigen zoals aangegeven op bijgaande wijzigingsplanverbeelding.

4.3 Juridische aspecten

In dit wijzigingsplan wordt het bouwvlak van de bedrijfsbestemming van het perceel Hilsebaan 319 op de planverbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van vorm veranderd. De planregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' en de daarop van toepassing zijnde herzieningen zijn en blijven van toepassing. In de planregels van dit 'wijzigingsplan Buitengebied, Hilsebaan 319' worden de relevante bestemmingsregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' dan ook van overeenkomstige toepassing verklaard.

4.4 Procedure

Over het voorontwerp is wettelijk vooroverleg voorgeschreven met de provincie Noord-Brabant. 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 12 december 2023) is dat in dit geval aan de orde.

Het voornemen tot wijziging van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is bekend gemaakt in de Etten-Leurse Bode van 20 december 2023. Gedurende de periode van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 heeft het ontwerpplan 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 ontwerp wijzigingsplan. De eigenaren van percelen in de directe nabijheid zijn persoonlijk geïnformeerd over de ter inzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan.