

Locatie

De aanvraag heeft betrekking op het achter- en zijterrein van het perceel kadastraal bekend als gemeente Etten-Leur, sectie D, nummers 1723 (ged.), 1724 en 1457 (ged).



Toets aan het geldende bestemmingsplannen

Op 28 september 2015 stelde de raad het bestemmingsplan 'Schoenmakershoek' vast. In dit plan nam hij voor het perceel Lange Brugstraat 53 twee wijzigingsregelingen op. Beide regelingen beogen de wijziging van de bestemming 'Gemengd, antiekhandel' naar de bestemming 'Wonen'. Een bedrijfspand verdwijnt in fasen (eerst de opslagloods en later de winkel). Hiervoor komen woningen terug. De regeling in het bestemmingsplan biedt burgemeester en wethouders de bevoegdheid om de bestemming te wijzigen. Onderhavig bouwplan voldoet niet aan alle voorschriften. De ontwikkelaar wil o.a. zes aaneengesloten woningen aan de Gruiterstraat bouwen. De regeling laat maar vijf aaneengesloten woningen toe. De ontwikkelaar ziet geen kans om binnen de voorschriften van de wijzigingsregeling tot een rendabel plan te komen. De kosten zijn zo hoog dat alleen met een extra woning het plan haalbaar is. Burgemeester en wethouders kunnen dus geen gebruik maken van de wijzigingsregeling. De ontwikkelaar verzoekt om van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

Toets stedenbouwkundige aanvaardbaarheid

Met de vaststelling van de wijzigingsregeling in het bestemmingsplan 'Schoenmakershoek' ging de gemeenteraad al akkoord met de herontwikkeling van deze locatie. Een gefaseerde beëindiging van de huidige activiteiten komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede verbetert. Het bedrijfspand ligt geïsoleerd tussen woningen. Omzetting naar wonen ligt voor de hand. Dit geldt zowel voor de voorzijde aan de Lange Brugstraat als aan de achterzijde. Aan de achterzijde zien we de nieuwbouw als de aanzet voor een wand aan de zuidzijde van het parkeerterrein aan de Gruiterstraat. De wand kan op termijn tot aan de Brouwerstraat worden doorgezet. Het plan levert een bijdrage aan stedelijke vernieuwing. En vergroot de sociale controle op het parkeerterrein.

Verklaring van bedenkingen

De toepassing van de projectafwijdingsbesluit is alleen mogelijk als de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Op 19 december 2011 besloot de gemeenteraad een algemene verklaring af te geven. Het plan past binnen dit besluit. Op 30 november 2018 meldden burgemeester en wethouders de gemeenteraad dat zij dit besluit willen toepassen. Zij verzochten de raadsleden om binnen veertien dagen schriftelijk kenbaar te maken of hiertegen bezwaar hebben. In die zin zijn geen berichten ontvangen.

Ruimtelijke onderbouwing

Behoudens de toets naar de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid bevat de ruimtelijke onderbouwing een toets aan rijks, provinciaal en gemeentelijk alsmede geldende regels voor de fysieke leefomgeving.

Toets aan rijks-, provinciaal en landelijk beleid

Rijk, provincie en gemeente zetten in op bouwen in bestaand stedelijk gebied. Het plan 'De Herbergier' voldoet aan dit principe. Om die reden kan de toets aan de ladder duurzame verstedelijking achterwege blijven. Het plan sluit tevens aan op het streven van de gemeente om de oppervlakte aan winkels terug te brengen. En oneigenlijk gebruik van bedrijfspanden te vermijden.

Volgens de provinciale woningbehoefteraming mag Etten-Leur in de planperiode 2017-2027 ca. 1950 woningen bouwen. De bouw van zeven woningen past hierin en maakt onderdeel uit het gemeentelijk woningbouwprogramma tot 2022.

Toets aan welstand

Op 24 mei 2010 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota 2010 vastgesteld. Voor het plangebied zijn de welstandscriteria voor 'historische dorpslinten, Lange Brugstraat-West' van toepassing. De welstandscommissie heeft het plan positief beoordeeld.

Toets aan cultuurhistorie

De Erfgoedwet regelt de bescherming van het archeologisch bodemarchief en monumentaal erfgoed.

De gemeente bevat een erfgoedverordening en bijhorend archeologische beleidskaart. De projectlocatie kent voor een strook grond van ca. 35 meter diep langs de Lange Brugstraat een hoge archeologische waarde. Voor deze strook geldt een verbod voor het verrichten van activiteiten. Dit verbod geldt niet voor verstoringen met een omvang kleiner dan 100 m² en bodemingreep dieper dan 40 cm. Binnen de strook komt een woning met omvang van ca. 75 m² en garageboxen. Voor de garageboxen wordt de bodem niet dieper dan 40 cm verstoord. Op basis van de bouwtekeningen van de werkplaats is bij sloop evenmin een verstoring van 40 cm te verwachten. Voor de overige gronden geldt een onderzoeksplicht bij ingrepen vanaf 1000 m². Deze grens wordt niet overschreden.

Het pand Lange Brugstraat 53 heeft geen monumentale waarde. Op de grens met het openbaar gebied aan de Patronaatstraat staat een muur met schoon metselwerk inhoudende diverse symbolen uit de historie van Leur. In de jaren '80 van de vorige eeuw bouwden leerling metselaars deze muur. De muur moet weg om het plan te kunnen realiseren. De muur is fraai maar niet typisch voor een architectuurperiode of belangrijk vanuit historisch oogpunt. De muur is evenmin onvervangbaar of onmisbaar voor het gemeentelijk cultuurbezit. Burgemeester en wethouders kwamen tot het oordeel dat de muur geen belemmering voor stedelijke vernieuwing mag zijn.

Bouwen op schone grond

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij nieuwbouw. Wettelijk is bepaald dat een bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein dat er schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Indien uit onderzoek blijkt dat er wezenlijke verontreinigingen aanwezig zijn, moet sanering plaatsvinden voordat de bouw start.

Wematech Bodem Adviseurs BV heeft een verkennend bodemonderzoek verricht (projectnummer VBB-50170499, kenmerk PB50170499.R001-O d.d. 5 oktober 2017).

Op grond van de analyseresultaten van grond en grondwater lijkt er geen belemmering voor enig gebruik van het perceel. Wel dient de bovengrond onder de te slopen loods aanvullend te worden onderzocht.

Watertoets

Bij elk ruimtelijke ontwikkeling moeten de belangen van het waterbeheer aandacht krijgen. Hierover vindt overleg plaats met het waterschap "Brabantse Delta". Het uitgangspunt is waterneutraal bouwen waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Bij uitbreiding van het verhard oppervlak geldt de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. Een vergunning is nodig bij toename van het verhard oppervlak dan meer 2000 m². De projectlocatie is ca. 1200 m² groot en is thans volledig bebouwd en verhard. Er geldt derhalve geen verplichting voor de opvang van het hemelwater op eigen terrein (grens ligt op 2000 m² nieuw verhard oppervlak). De nieuwe woningen worden aangesloten op een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel. Op 15 november 2017 heeft het waterschap 'Brabantse Delta' een positief advies uitgebracht. De ontwikkelaar is bekend met de voorkeur om milieuvriendelijke materialen toe te passen en de toepassing van uitlopende materialen zoals lood, koper, zink en zacht pvc achterwege te laten. Dit kan niet worden afgedwongen. De toe te passen bouwmaterialen moeten namelijk getoetst worden aan het Bouwbesluit. Dit is een landelijke regeling

Natuurtoets

De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden zijn het Hollands Diep en de Ulvenhoutse bossen. Bepalende factor bij de beoordeling van het project is de stikstofemissie. Het Hollands Diep is een niet voor stikstofdepositie gevoelig gebied. En de effecten van het plan voor de Ulvenhoutse bossen zijn nihil omdat de woningen niet worden aangesloten op het gasnet. MA Omgeving BV maakte een quickscan naar de aanwezigheid van beschermde soorten (rapportnummer 218-ELB53-nw-v1 d.d. 19 september 2018). Tijdens veldonderzoek zijn geen beschermde vogels of vleermuissoorten aangetroffen. De woningbouw heeft geen negatieve invloed op beschermde soorten vanuit de Wet natuurbescherming.

Toets leefomgeving

Een goed woon- en leefklimaat is gebaat bij een goede ruimtelijke scheiding tussen woningen en milieubelastende activiteiten. De projectlocatie ligt op een afstand van circa 55 meter tot een brede school en circa 100 meter van een sociaal cultureel activiteitencentrum. Beide voorzieningen maken onderdeel uit van woonwijk en de afstand is voldoende. De projectlocatie sluit wel direct aan op een algemeen openbaar parkeerterrein. Hiervoor gelden geen afstandsnormen.

Toets geluidhinder

Ingevolge artikel 74 Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen van een geluidzone voorzien. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt en woonerven. De wegen rondom de projectlocaties kennen een 30 kilometer regime. De toets aan de wet kan achterwege worden gelaten. Wel moet de ruimtelijke aanvaardbaarheid worden beoordeeld. Het verkeersaanbod op de Lange Brugstraat is maatgevend. De nieuwe woning aan deze straat kent een gevelbelasting van maximaal 62 dB. De belasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde maar lager valt nog steeds binnen de ontheffingswaarde die kan worden toegepast bij herontwikkeling en/of vullen van open plekken. De overige woningen kennen een belasting die lager is dan de voorkeursgrenswaarde. Het verkeer op de Gruiterstraat is bestemmingsverkeer. Derhalve is aannemelijk dat normen niet worden overschreden.

Toets luchtkwaliteit

Burgemeester en wethouders moet toezien dat een project niet leidt tot overschrijding van de luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 Wet milieubeheer en bijlage 2 horende bij deze wet). Op de projectlocatie is het verkeer de belangrijkste bron van luchtverontreiniging. Het project leidt maar zeer beperkt tot toename van het aantal verkeersbewegingen. Zeker als je rekening houdt met de transport bewegingen voor de huidige functie. Het project leidt tot een toename van betekende mate.

Toets veiligheid

In de nabijheid van de projectlocatie vindt geen opslag, bewerking of transport van gevaarlijke stoffen plaats.

Energie

De woningen zullen niet worden aangesloten op het gasnet. Verder moeten ze voldoende aan de geldende normen voor de energieprestatie.

Toets besluit milieueffectrapportage

Ter voldoening aan het besluit milieueffectrapportage moet worden beoordeeld of de voorgenomen activiteit (bouwen) nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Het project bevat slechts zeven woningen. Dit aantal ligt ver onder de wettelijke drempelwaarde van 2000 woningen. Uit de hiervoor beschreven effecten voor de leefomgeving kan worden geconcludeerd dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn. Een verdergaande milieubeoordeling kan achterwege blijven. De reeds uitgevoerde onderzoeken volstaan.

Eindconclusie

Het plan 'De Herbergier' past binnen het geldende beleid en de regels voor de fysieke leefomgeving.

Economische haalbaarheid

De ontwikkelaar is volledig verantwoordelijk voor de kosten van het project. Hierover is met hem een overeenkomst afgesloten. Hij verklaart daarin onder andere in te stemmen met een bijdrage voor de inzet van ambtelijke uren, voorbereiding en toezicht bij het woonrijp maken alsmede de vergoeding van eventuele planschadevergoedingen.

Omgevingsdialoog

Op 19 september 2018 lichtte de ontwikkelaar zijn plannen aan direct omwonenden toe. De gemeente was aanwezig als toehoorder. De plannen werden in het algemeen goed ontvangen. De gemeente kreeg vier schriftelijke reacties. Twee reacties hadden betrekking op de scheidingsmuur. De reacties bevatte een pleidooi tot behoud. Hieraan is niet tegemoetgekomen. Behoud van de muur betekent het vervallen van een woning en daarmee de financiële haalbaarheid van het plan (zie ook toets cultuurhistorie). De derde reactie bevatte het verzoek om een woning te laten vervallen. Zo kan vrij uitzicht worden behouden. Burgemeester en wethouders zagen hierin geen aanleiding om aanpassing van de plannen te verlangen. De vierde reactie betreft de gevolgen van de sloop van de werkplaats voor de constructie van een schuur op naastgelegen perceel en de nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat. De ontwikkelaar heeft met eigenaar van de schuur afspraken gemaakt. Eventuele nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat vormden voor burgemeester en wethouders geen reden om af te zien van medewerking aan de herontwikkeling.