

Toelichting

Wijzigingsplan Buitengebied, Windgat 35

Identificatie: NL.IMRO.0777.0190WPWINDGAT35-3001

Status: vastgesteld

Vaststellingsdatum: 13 augustus 2024

Hoofdstuk 1 Inleiding

Ten noorden van de kern Etten-Leur ligt het perceel Windgat 35. Het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 14.000 m², waarvan 7.400 m² bouwvlak. Al geruime tijd is het perceel niet meer agrarisch in gebruik. Ook in de nabije toekomst is er geen zicht op de vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf.

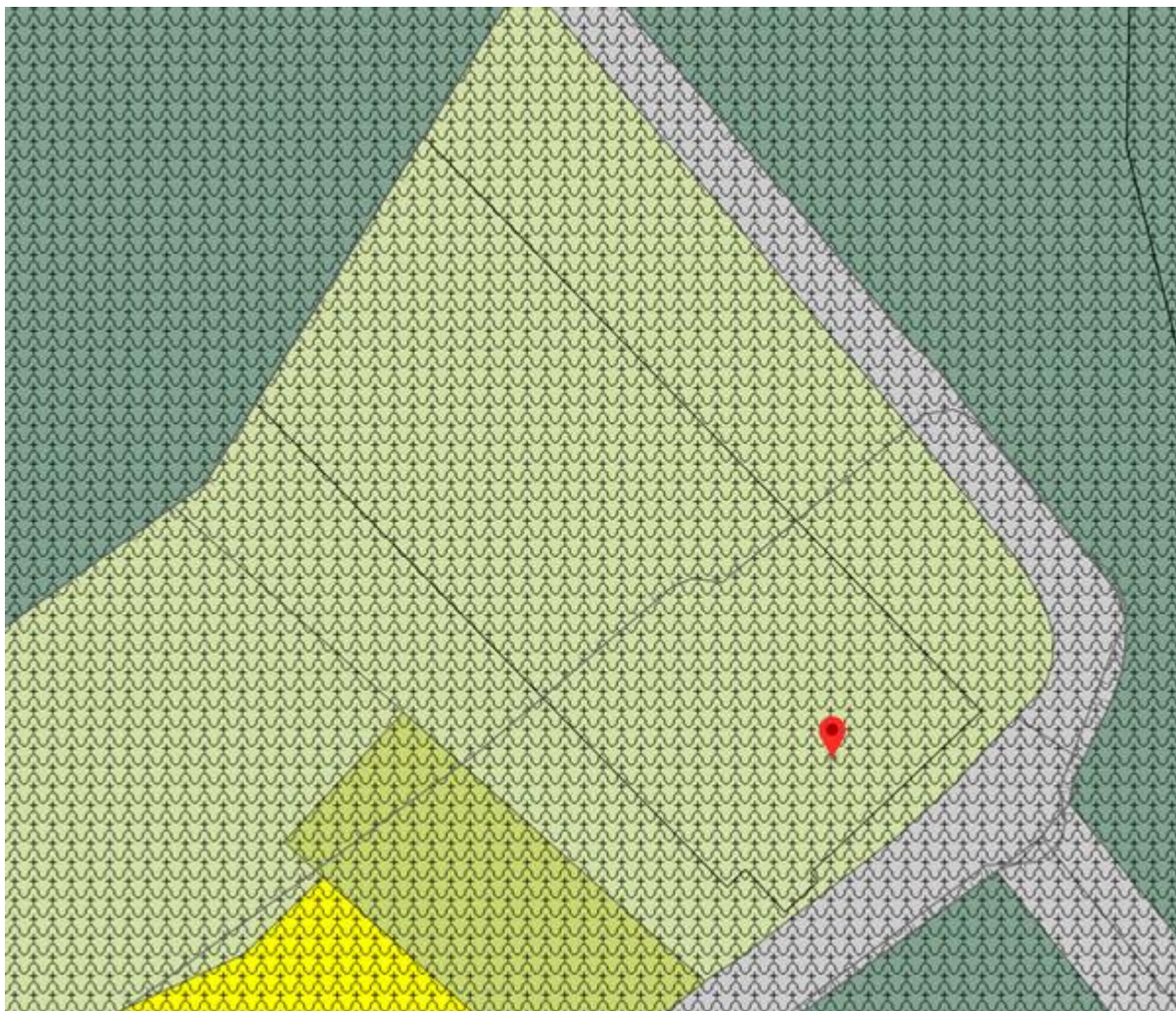
Aangezien er geen agrarische bedrijfsvoering meer is, zijn er geen mogelijkheden om vergunningplichtige aanpassingen te doen aan de woning of bijgebouwen. Dat is alleen mogelijk als de agrarische bestemming van het perceel wordt omgezet in een bestemming 'Wonen' en 'Tuin', waarbij de overtollige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Door de eigenaar is dan ook verzocht om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de agrarische bestemming van het perceel om te zetten in de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'.



Afbeelding 1 Luchtfoto Windgat 35 (2022)

Hoofdstuk 2 Wijzigingsregeling

Voor het perceel gelden de bestemmingsplannen 'Buitengebied' (2013) en de daarop van toepassing zijnde herzieningen. De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Naast de bestemming 'Agrarisch met waarden' gelden ook de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waterstaat – Attentiegebied EHS'. Ook gelden er een aantal gebiedsaanduidingen, namelijk 'overige zone – aardkundig waardevol', 'overige zone – beperkingen veehouderij', 'overige zone – cultuurhistorisch vlak', 'overige zone – groenblauwe mantel' en 'overige zone – leefgebied struweelvogels'.



Afbeelding 2 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied'

In de planregels is in artikel 4.6.11 een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om de agrarische bestemming te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Zij maken daarbij gebruik van de bevoegdheid zoals omschreven in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro) om binnen bij het plan bepaalde grenzen het plan te wijzigen. De wijzigingsregeling bevat een aantal voorwaarden waaraan voldaan moet worden waaronder de grootte van het toekomstige bouwvlak, de milieusituatie en een sloop- en bonusregeling. Daarnaast dient als onderdeel van het wijzigingsbesluit verantwoording gegeven te worden over overige ruimtelijke aspecten zoals de bodemkwaliteit, milieuzonering, archeologie, water, geluid, lucht, verkeersveiligheid, ecologie (flora en fauna) en economische uitvoerbaarheid.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen' en 'Tuin', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet te verwachten.
- b. Er mag geen sprake zijn van een verslechtering van het woon- en leefklimaat.
- c. De bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische en andere bedrijven mogen niet worden beperkt.
- d. Het bouwvlak wordt verwijderd en de nieuwe bestemming 'Wonen' of 'Wonen' en 'Tuin' bevat de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijhorende tuin, erf en verhardingen.
- e. Het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt afgestemd op de nieuwe situatie, met dien verstande dat:
 1. indien het bestemmingsvlak 'Wonen' groter is dan 1.500 m², er 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;
 2. indien het bestemmingsvlak 'Wonen' groter is dan 5.000 m², er tevens dient te worden voorzien in een aantoonbare en uitvoerbare 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.
- f. Overtollige (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten worden gesloopt, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. De sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is niet toegestaan.
 2. De oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 200 m².
 3. Indien meer dan 200 m² aan (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen aanwezig is, kan de sloop van deze bebouwing worden ingezet voor het vergroten van de oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen als genoemd onder 2 en/of voor het vergroten van de inhoud van het hoofdgebouw.
 4. Indien de sloop wordt ingezet voor het vergroten van de oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - I. als op het perceel in de bestaande situatie minder dan 400 m² aan bestaande, legaal opgerichte, (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen aanwezig is, geldt de bestaande oppervlakte van deze gebouwen en overkappingen als maximale oppervlakte die kan worden toegestaan;
 - II. als op het perceel 400 m² of meer aan bestaande, legaal opgerichte (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen aanwezig is, bedraagt de maximale oppervlakte die kan worden toegestaan 400 m²;
 - III. indien bij toepassing van het bepaalde onder II sprake zou zijn van een situatie waarbij in redelijkheid niet kan worden verlangd dat een bestaand gebouw gedeeltelijk wordt gesloopt, of de gedeeltelijke sloop van dat gebouw zou tot een onaantoonbare ruimtelijke situatie leiden, bedraagt de maximale oppervlakte die kan worden toegestaan 500 m²;
 - IV. de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag ofwel behouden blijven ofwel nieuw gebouwd worden.
 5. Indien de sloop (tevens) wordt ingezet voor het vergroten van de inhoud van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:
 - I. voor iedere 100 m² te slopen bebouwing mag de inhoud van het hoofdgebouw worden vergroot met 50 m³ tot een maximale inhoud van 850 m³;
 - II. indien (een deel van de) te slopen bebouwing wordt ingezet voor vergroting van het hoofdgebouw, wordt de maximale oppervlakte voor bijgebouwen en overkappingen die kan worden toegestaan op grond van het bepaalde onder 4, teruggebracht met 5 m² voor iedere 10 m³ waarmee het hoofdgebouw wordt vergroot.
 6. Indien de bestaande oppervlakte aan cultuurhistorisch waardevolle (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen meer bedraagt dan kan worden toegestaan op grond van het bepaalde onder 4, geldt deze bestaande oppervlakte als maximum.
 7. Alle overtollige bebouwing moet worden gesloopt, zodat de totale hoeveelheid bebouwing wordt teruggebracht tot hetgeen op grond van het bepaalde onder 4, 5 en/of 6 is toegelaten.
- g. Indien meer dan 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen wordt toegestaan, 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.

- h. Indien meer dan 400 m² aan bijgebouwen en overkappingen wordt toegestaan, dient tevens te worden voorzien in een aantoonbare en uitvoerbare 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.
- i. In de bestemming 'Wonen' kan statische binnenopslag worden toegestaan, mits de opslag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft en met dien verstande dat detailhandel en opslag ten behoeve van een bedrijf niet zijn toegestaan.
- j. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingzone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingzone' en/of een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen', worden niet belemmerd of aangetast.

Hoofdstuk 3 Toets aan wijzigingsregeling

Ad a. Het agrarisch bedrijf is al geruime tijd geleden beëindigd en de eigenaren zijn geen agrarisch ondernemer.

Ad b. Gezien de ligging van het perceel omringd door één woonbestemming en natuur is er geen sprake van een verslechtering van het woon- en leefklimaat, maar eerder een verbetering bij het omzetten van de agrarische bestemming in een woonbestemming. Dit is ook het geval omdat na wijziging op het perceel geen agrarische bedrijfsvoering meer mogelijk is.

Er wordt voldaan aan voorwaarde b.

Ad c. In de nabijheid van het perceel zijn geen (agrarische) bedrijven gevestigd. Het dichtstbij gelegen agrarische bouwvlak ligt op een afstand van een kilometer.

Er wordt voldaan aan voorwaarde c.

Ad d en e. Het agrarisch bouwvlak wordt verwijderd en vervangen door een bouwvlak met woonbestemming van 1.500 m². In de woonbestemming zijn het woongebouw en de bijgebouwen opgenomen, zoals dat ook in de huidige situatie het geval is. Voor een gedeelte van het perceel wordt de agrarische bestemming omgezet naar een tuinbestemming, zodat een gedeelte van het perceel voor tuindoeleinden gebruikt kan worden. Het perceel wordt landschappelijk ingepast. Ook aan voorwaarden d en e wordt voldaan. Zie hiervoor ook de planverbeelding behorende bij dit wijzigingsplan en het in bijlage 2 bij de regels bijgevoegde landschappelijke inpassing.

Ad f. In totaal is er ongeveer 476 m² aan (legale) bijgebouwen en overkappingen aanwezig op het perceel. Conform de sloop-bonusregeling betekent dit dat 400 m² aan bijgebouwen en overkappingen behouden mag blijven en/of nieuw gerealiseerd mag worden. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat er geen oppervlakte wordt ingezet voor het vergroten van de woning.

Op basis van de sloop-bonusregeling wordt 400 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan en is hiervoor een maatvoering opgenomen op de verbeelding van het wijzigingsplan. De sloop van de overtollige bijgebouwen wordt verplicht door middel van een voorwaardelijke verplichting. De te slopen bebouwing is opgenomen in bijlage 1 bij de regels.

Er wordt voldaan aan voorwaarde f.

Ad g. Deze planregel is opgenomen in verband met de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant en het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. In de Interim Omgevingsverordening is opgenomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bijgedragen dient te worden aan kwaliteitsverbetering van het landschap. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt hoe om te gaan met deze kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio. De volgende categorie-indeling is gemaakt:

Categorie 1: ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed. Voor deze categorie wordt geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap geëist.

Categorie 2: ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied gebonden zijn. Kwaliteitsverbetering zou moeten bestaan uit een goede landschappelijke inpassing.

Categorie 3: ruimtelijke ontwikkelingen die een beduidende invloed hebben op de omgeving en waarbij vergroting van de geldende bouwmassa/ - oppervlakte vergroting van het bestemmingsvlak en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

De gevallen die onder categorie 1 vallen, worden specifiek benoemd. Het wijzigen van de agrarische bestemming in de bestemming 'Wonen' valt alleen onder categorie 1 wanneer de oppervlakte van de te verwijderen agrarische bouwvlak minimaal 1 hectare bedraagt en er maximaal 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen wordt toegestaan. Dit is hier niet het geval, aangezien er 400 m² aan bijgebouwen en

overkappingen mogelijk worden gemaakt op basis van de sloop-bonusregeling. Om die reden valt het automatisch onder categorie 2. Dat betekent dat een landschappelijke inpassing verplicht.

De landschappelijke inpassing is opgenomen in bijlage 2 bij de regels van dit wijzigingsplan. Op de verbeelding is ter plaatse van de landschappelijke inpassing de bestemming 'Groen - Houtsingel' (en eventueel andere van toepassing zijnde bestemmingen) opgenomen samen met een voorwaardelijke verplichting voor het realiseren, beheren en in stand houden van de landschappelijke inpassing. Hiermee is voorwaarde g gewaarborgd.

Ad h. Voorwaarde h is niet van toepassing. Er wordt niet meer dan 400 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan.

Ad i. Er is op dit moment nog geen sprake van statische binnenopslag.

Ad j. Zowel de gebiedsaanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone' als het zoekgebied 'behoud en herstel watersystemen' is niet aanwezig in of rondom het plangebied. Beide worden door de ontwikkeling niet aangepast. Hiermee wordt voldaan aan voorwaarde j.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke aanvaardbaarheid

4.1 Algemeen

Deze paragraaf bevat de overige verantwoording buiten de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

In overeenstemming met regionale afspraken voor woningbouw:

Er wordt geen woning toegevoegd, dus er is geen relatie met de woningbouwafspraken.

In overeenstemming met de regionale afspraken kwaliteitsverbetering van het landschap:

Deze wijziging past binnen het regionale afsprakenkader en is een categorie 2-ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied gebonden zijn. Kwaliteitsverbetering zou moeten bestaan uit een goede landschappelijke inpassing'. Zie ook voorwaarde g. van de wijzigingsbevoegdheid.

Luchtkwaliteit:

Er worden geen woningen toegevoegd. De bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. De regelgeving luchtkwaliteit is niet van toepassing op dit project. De luchtkwaliteit voor wat betreft fijnstof blijft overigens in het gehele gemeentelijke grondgebied onder de wettelijke norm voor luchtkwaliteit.

Geluid:

Het wijzigingsplan maakt geen extra woning mogelijk. Het betreft de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. De Wet geluidhinder is niet van toepassing.

Bodemkwaliteit:

De voormalige bedrijfswoning wordt in gebruik genomen als burgerwoning. Behoudens nieuwbouw van een bijgebouw en wellicht een uitbreiding van de woning zullen geen bouwactiviteiten plaatsvinden. Er zijn gezien het jarenlange gebruik van de gronden en gebouwen voor land- en tuinbouw geen aanwijzingen dat er sprake is van bodemverontreiniging.

Archeologie:

Ter plaatse geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2', wat inhoudt dat bij ingrepen van meer dan 1.000 m² een archeologisch onderzoek overlegd moet worden. De bouwmogelijkheden komen niet boven de 1.000 m² uit. Vanuit archeologie zijn er geen beperkingen.

Water:

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap Brabantse Delta zijn opgenomen in het Waterbeheerplan 2022/2027, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening: De Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De Legger geeft aan waar de waterstaatwerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht.



Afbeelding 3 Uitsnede Legger van waterschap Brabantse Delta

Op de perceelsgrens van het perceel Windgat 35 ligt een B-watergang (zuidkant en oostkant).

De oppervlakte van de bebouwde oppervlakte neemt af, aangezien de oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen afneemt door middel van de toepassing van de sloop-bonusregeling. Om die reden is het plan op het gebied van water en waterberging acceptabel.

Flora en fauna:

Vanwege de voorgenomen sloop van de bestaande bijgebouwen zal tijdens de vergunningverlening/meldingsplicht voor het slopen van bouwwerken met asbest een quickscan flora en fauna worden overlegd door de initiatiefnemer.

Externe veiligheid:

De regelgeving externe veiligheid is niet van toepassing. Er zijn geen risicovolle activiteiten in de nabijheid van Windgat 35.

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.

Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat:

Gelet op de onderbouwing ad b en ad c is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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 4.6.11 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' en de daarop van toepassing zijnde herzieningen te wijzigen zoals aangegeven op bijgaande wijzigingsplanverbeelding. Daarnaast is de wijziging ruimtelijk aanvaardbaar en is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de planregels voor de bestemming 'Wonen' wordt een voorwaardelijke verplichting tot sloop van overtollige gebouwen en tot landschappelijke inpassing opgenomen.

4.3 Juridische plantoelichting

In dit wijzigingsplan wordt de agrarische bestemming met bouwvlak van het perceel Windgat 35 op de planverbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied' omgezet in een bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Bij de bestemming 'Wonen' wordt bij de gebruiksregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen teneinde de sloop van de overtollige bijgebouwen en het realiseren, beheren en in stand houden van de landschappelijke inpassing.

De planregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn en blijven van toepassing. In de planregels van dit wijzigingsplan 'Buitengebied, Windgat 35' worden de relevante bestemmingsregels van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' en de daarop van toepassing zijnde herzieningen dan ook van overeenkomstige toepassing verklaard met een aanvullend artikel voor de voorwaardelijke verplichting voor de sloop van de overtollige bebouwing, een aanvullend artikel voor de vastlegging van de afspraken van de sloop- en bonusregeling en een voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inpassing van het plangebied.

4.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft de eigenaren van het naastgelegen perceel geïnformeerd over de ontwikkeling. Het inventarisatieformulier van de provincie Noord-Brabant voor het vooroverleg is toegevoegd als bijlage bij de toelichting van dit wijzigingsplan.

Het ontwerp wijzigingsplan ligt voor 6 weken ter inzage van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024. Op 24 januari 2024 heeft de provincie Noord-Brabant een zienswijze ingediend tegen het ontwerp wijzigingsplan. Deze is opgenomen als bijlage 2 bij de toelichting. Het landschappelijke inpassingsplan was niet juist opgenomen in de bijlagen bij de regels en daardoor kon niet getoetst worden of het plan voldoet aan de regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Het landschappelijk inpassingsplan is ambtelijk overlegd aan de provincie en goedgekeurd op 11 juli 2024. Het wijzigingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, zodat het landschappelijk inpassingsplan kan worden toegevoegd. Dit is ook opgenomen in de Nota zienswijzen.

Bijlagen bij de toelichting

Wijzigingsplan Buitengebied, Windgat 35

Bijlage 1 Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant, d.d. 14 december 2023

Bijlage 2 Zienswijze provincie Noord-Brabant, d.d. 24 januari 2024

Bijlage 1 bij de toelichting



Inventarisatie RO belangen

Bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, omgevingsvisie wabo, structuurvisies, e.d

Provincie Noord-Brabant

Inventarisatie ruimtelijke aspecten

T.b.v. aanmelden ruimtelijk plan bij provincie Noord-Brabant

Doel van het formulier

De gemeente kan met behulp van dit formulier de kennisgeving van een plan of besluit in het kader van de Wro en Wabo elektronisch toezenden aan de Provincie Noord-Brabant. Met dit formulier is beoogd de procedure rond het wettelijk vooroverleg te verkorten. Op basis van de ingevulde ruimtelijke aspecten kan in veel gevallen worden volstaan met het invullen van het formulier. In die gevallen ontvangt u via de e-mail een afschrift van de inventarisatie van de ruimtelijke aspecten in pdf-formaat en is daarmee het wettelijk vooroverleg direct afgerond.

Het is daarom van belang dat u het formulier zo volledig mogelijk invult.

Wij vragen u het ingevulde formulier (pdf) eveneens toe te voegen wanneer u het ontwerpbestemmingsplan aanbiedt.

In sommige gevallen geven de ruimtelijke aspecten ons aanleiding om het voorontwerp nader te beoordelen. In dat geval wordt u doorgeleid in het formulier en wordt u gevraagd nadere plangegevens in te vullen.

Na ontvangst van het plan door de provincie Noord-Brabant ontvangt u een ontvangstbevestiging en wordt het plan verder in procedure gebracht.

Binnen 6 weken na ontvangst van het voorontwerp ontvangt u een reactie van het Cluster Ruimte van de provincie Noord-Brabant.

Toelichting bij dit formulier

- Vragen voorzien van een *-teken zijn verplicht om in te vullen.

- Vragen voorzien van een □ hebben een toelichting die verschijnt door met uw muis op de □ te staan.

Proclaimer

Het invullen van het formulier maakt onderdeel uit van een wettelijke procedure. U vult het formulier in namens het college van burgemeester en wethouders. Het is daarom van belang dat u het formulier volledig en juist invult. Aan het invullen van het formulier kunnen geen rechten worden ontleend.

Vervolg

Het aanmelden van het ontwerp en vastgestelde bestemmingsplan blijft verplicht ook wanneer het vooroverleg naar aanleiding van het ingevulde formulier geen aanleiding gaf tot een inhoudelijke reactie. Bij de aanmelding van het ontwerpplan vragen wij u daarom het pdf-bestand van het eerder ingevulde formulier bij te voegen. Mocht het ontwerpplan ten opzichte van het voorontwerp zodanig zijn veranderd, vragen wij u de inventarisatie van ruimtelijke aspecten opnieuw in te vullen en mee te zenden met het ontwerp.

Voor het volledig invullen van dit formulier heeft u in ieder geval nodig:

- Gegevens van het ruimtelijk plan

- de [Verordening ruimte Noord-Brabant](#), voor zover een toelichting op de ruimtelijke aspecten gewenst is.

Vragen of contact

Heeft u nog vragen bij het invullen van het formulier of zijn er andere vragen dan kunt u contact opnemen met de provincie Noord-Brabant via e-mail naar PlanbegeleidingRO@brabant.nl of via het telefoonnummer 06 52794034.

Verder >>

Kennisgeving van het plan

Wilt u een **voorontwerp** van een onderstaand type melden?

Ja

- bestemmingsplan
 - wijzigingsplan
 - uitwerkingsplan
 - omgevingsvergunning
-

Wij vragen u om een actuele inventarisatie van relevante ruimtelijke aspecten. Ga door met het invullen van de inventarisatie.

Inventarisatie belangen door gemeente

Betreft het plan een

Geen van bovenstaande

Welke onderdelen m.b.t. ligging zijn van toepassing

Gemengd landelijk gebied

[Verder >>](#)

Vragen Gemengd Landelijk Gebied

Welke onderdelen m.b.t. ontwikkeling Gemengd Landelijk Gebied zijn van toepassing

(Bedrijfs)wonen

[Verder >>](#)

Vragen Gemengd landelijk gebied m.b.t. (Bedrijfs)wonen

(Bedrijfs)wonen

Burgerwoning

Vorm van Burgerwoning

Bestaande woning

Bestaande woning

Omzetten van bedrijfswoning naar burgerwoning

[Verder >>](#)

Vragen Aanduidingen

Naast de ligging binnen een structuur kan er ter plaatse van de ontwikkeling sprake zijn van een aanduiding. Indien de ontwikkeling is gelegen binnen een aanduiding gelden aanvullende bepalingen. Voor de betreffende bepalingen verwijzen wij u naar de betreffende artikelen die in dat geval aan de orde zijn. Veelal gaat het om een verantwoording op welke wijze rekening is gehouden met de specifieke waarde of functie binnen dat gebied. In andere gevallen kan het stellen van nadere regels aan de orde zijn.

Welke aanduidingen zijn van toepassing

Geen aanduiding van toepassing

Kwaliteitsverbetering

Heeft uw gemeente in het kader van het RRO afspraken gemaakt over de kwaliteitsverbeteringen van het landschap

Ja

De ruimtelijke ontwikkeling(en) valt binnen de volgende categorie:

Cat. 1 of 2 en is geborgd.

Verder >>

Plangegevens

Plannaam

Plan_IDN (conform IMRO2008)

Gegevens gemeente

Deze gegevens worden gebruikt om de inventarisatie na afronding te kunnen toesturen. Daarnaast wordt een afschrift door de provincie bewaard voor monitoringsdoeleinden.

Gemeente

Gemeente

Correspondentieadres

Postcode

Huis- of postbusnummer*

Straatnaam

Plaats

Corrigeer of vul aan wanneer dit niet correct is of ontbreekt. door postcode en postbus/huisnr in te voeren. Gebruik geen punten.

Contactpersoon voor dit plan

Aanspreektitel

Voorletter(s)

Achternaam

E-mailadres

Controle E-mailadres

Verder >>

Samenvatting van het formulier

U heeft aangegeven dat onderstaande aspecten van toepassing zijn op het plan:

Aanduidingen

Naast de ligging binnen een structuur kan er ter plaatse van de ontwikkeling sprake zijn van een aanduiding. Indien de ontwikkeling is gelegen binnen een aanduiding gelden aanvullende bepalingen. Voor de betreffende bepalingen verwijzen wij u naar de betreffende artikelen die in dat geval aan de orde zijn. Veelal gaat het om een verantwoording op welke wijze rekening is gehouden met de specifieke waarde of functie binnen dat gebied. In andere gevallen kan het stellen van nadere regels aan de orde zijn.

- Geen aanduiding van toepassing

Kwaliteitsverbetering

- Afspraken in kader van RRO gemaakt - Valt in cat. 1 of 2 en is geborgd.

Wettelijk vooroverleg afgerond

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u het e-formulier ingevuld.

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Het door u ingevulde formulier over de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. U kunt het wettelijk vooroverleg dan ook als afgerond beschouwen.

Wij benadrukken hierbij dat de bepalingen in de Verordening ruimte Noord-Brabant onverkort van kracht blijven. Zo zal elke ontwikkeling binnen de groenblauwe mantel een positieve bijdrage moeten leveren aan bescherming en ontwikkeling van aanwezige waarden en zal elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied gepaard moeten gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor stedelijke ontwikkelingen, ook in bestaand stedelijk gebied zal in het plan een verantwoording moeten worden opgenomen over het toepassen van de 'ladder van duurzame verstedelijking'. Een aantal elementen uit de Ladder hebben een plaats in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Daarnaast vragen wij uw specifieke aandacht voor de toepassing voor de overige elementen van de 'Ladder'. Wij verwijzen u daarom naar de handreiking 'Ladder van duurzame verstedelijking' van het ministerie van Infra structuur en Milieu.

Veelal zijn over de kwaliteitsverbetering en de toepassing van de ladder van duurzame verstedelijking afspraken gemaakt in het kader van het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). Bovendien kan het zijn dat op basis van een aanduiding zoals deze zijn opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant een nadere verantwoording vraagt. Wij verzoeken u nadrukkelijk daar rekening mee te houden. In het kader van het ontwerpplan zullen wij, in die gevallen waar dat nodig is, gelet op provinciale belangen een zienswijze indienen.

Hoewel het vooroverleg voor dit plan is afgerond, verzoeken wij u dit ingevulde formulier bij de aanmelding van het ontwerpplan mee te sturen of het e-formulier opnieuw in te vullen wanneer wijzigingen in het ontwerpplan daartoe aanleiding geven.

Invuldatum inventarisatie

14-12-2023

Ik verklaar dat het formulier naar waarheid en volledig is ingevuld.



Dit formulier is verstuurd op 14-12-2023

Bijlage 2 bij de toelichting

Gemeente Etten-Leur
Postbus 10100
4870 GA ETTEN-LEUR

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-wijzigingsplan, 'Wijzigingsplan Buitengebied, Windgat 35'

Geacht college,

Het ontwerp-wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Buitengebied, Windgat 35' ligt tot en met 7 februari 2024 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit wijzigingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp Wijzigingsplan Buitengebied, Windgat 35 voorziet in wijzigen van de Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' in 'Wonen' en 'Tuin'. De planlocatie is al geruime tijd niet meer agrarisch in gebruik. Het perceel heeft een oppervlakte van 14.000 m². Het agrarisch bouwvlak wordt verwijderd en vervangen door een bouwvak met woonbestemming van 1.500 m². Met de voorgestelde wijziging wordt de bestaande agrarische bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning.

Vooroverleg

Het vooroverleg heeft op 14 december 2023 door middel van indiening van het inventarisatieformulier ruimtelijke aspecten plaatsgevonden. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening - actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Datum

24 januari 2024

Ons kenmerk

C2328422/5849338

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

R. (Reginald) Kross

Telefoon

Email

Rkross@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Inhoudelijk standpunt

In artikel 3.69 aanhef en onder d, van de Omgevingsverordening (IOV) is bepaald, dat in afwijking van artikel 3.68, Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als verzekerd is dat: 1) er geen splitsing in meerder functies plaatsvindt en 2) overtollige bebouwing wordt gesloopt.

In het bestemmingsplan is opgenomen dat er in totaal 476 m² (legale) bijgebouwen en overkappingen aanwezig is op het perceel. Conform de sloop-bonusregeling betekent dit dat 400 m² aan bijgebouwen en overkappingen behouden mag blijven en/of nieuw gerealiseerd mag worden. En aangezien er 400 m² aan bijgebouwen en overkappingen mogelijk worden gemaakt op basis van de sloop-bonusregeling is een landschappelijke inpassing verplicht.

Daarnaast dient voldaan te worden aan de voorwaarden gesteld in artikel 3.9 van de IOV. In artikel 3.9 van IOV is namelijk bepaald dat een bestemmingsplan dat een ontwikkeling in landelijk gebied mogelijk maakt voorziet in een regeling 'Kwaliteitsverbetering landschap'. Met onderhavig ontwerp bestemmingsplan wordt binnen landelijk gebied de agrarische bestemming van een perceel omgezet in een bestemming 'Wonen' en 'tuin', waarbij overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Dit betekent dat de verplichting geldt dat binnen het bestemmingsplan gewaarborgd is dat de kwaliteitsvervetering van het landschap bij concrete ontwikkelingen in het bestemmingsplan gewaarborgd wordt.

In hoofdstuk 3, "Toets aan wijzigingsregeling" van de Toelichting van het ontwerpplan, is vermeld dat *"De landschappelijke inpassing is opgenomen in bijlage 2 bij de regels van dit wijzigingsplan. Op de verbeelding is ter plaatse van de landschappelijke inpassing de bestemming 'Groen - Houtsingel' (en eventueel andere van toepassing zijnde bestemmingen) opgenomen samen met een voorwaardelijke verplichting voor het realiseren, beheren en in stand houden van de landschappelijke inpassing"*. Zoals eerder per e-mail op 17 januari 2024 aan u is kenbaar gemaakt ontbreken de regels ter zake de landschappelijke inpassing bij het door u ingediende ontwerpplan. Dit betekent dat niet voldaan is aan de voorwaarde zoals hierboven vermeld.

Datum

24 januari 2024

Ons kenmerk

C2328422/5849338

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het plan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Datum

24 januari 2024

Ons kenmerk

C2328422/5849338

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F.T.M. Schippers', written over a horizontal line.

F.T.M. Schippers,
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Regels

Wijzigingsplan Buitengebied, Windgat 35

Identificatie: NL.IMRO.0777.0190WPWINDGAT35-3001

Status: vastgesteld

Vaststellingsdatum: 13 augustus 2024

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Algemene bepaling

Op dit wijzigingsplan 'Buitengebied, Windgat 35' van de gemeente Etten-Leur zijn van overeenkomstige toepassing de planregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals vastgesteld op 30 september 2013, met inbegrip van de partiële herzieningen 'Reparatieplan, Hoevenseweg 26 en statische opslag in kassen', zoals vastgesteld op 21 maart 2016, 'Paraplubestemmingsplan Vergroten inhoudsmaat burgerwoningen Buitengebied', zoals vastgesteld op 27 mei 2019 en 'Partiële Herziening Buitengebied', zoals vastgesteld op 24 januari 2022.

Artikel 2 Begrippen

2.1 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

2.2 plan

Het wijzigingsplan 'Buitengebied, Windgat 35' met identificatienummer NL.IMRO.0777.0190WPWINDGAT35-3001 van de gemeente Etten-Leur.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Conform het bepaalde in artikel 1 zijn de bestemmingsregels voor de enkelbestemmingen 'Agrarisch met waarden', 'Wonen', 'Tuin' en 'Groen - Houtsingel' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' van het bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals vastgesteld op 30 september 2013, met inbegrip van de partiële herzieningen 'Reparatieplan, Hoeveneseweg 26 en statische opslag in kassen', zoals vastgesteld op 21 maart 2016, 'Paraplubestemmingsplan Vergroten inhoudsmaat burgerwoningen Buitengebied', zoals vastgesteld op 27 mei 2019 en 'Partiële Herziening Buitengebied', zoals vastgesteld op 24 januari 2022, van overeenkomstige toepassing.

Met dien verstande dat aan de bestemming 'Wonen' een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de sloop van overtollige agrarische bedrijfsgebouwen en de planregels als gevolg van de sloop-bonusregeling van de wijzigingsbevoegdheid toegevoegd worden.

Met dien verstande dat aan de bestemming 'Wonen' een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de realisatie, onderhouden en beheren van een landschappelijke inpassing en de planregels als gevolg van de verplichting tot landschappelijke inpassing vanuit de wijzigingsbevoegdheid toegevoegd worden.

Artikel 3 Voorwaarde sloop

De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaarde sloop bijgebouwen' mogen uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van wonen, indien aan de sloopverplichting zoals opgenomen in de overeenkomst met initiatiefnemer van het wijzigingsplan en in bijlage 1 van de planregels van dit wijzigingsplan is voldaan.

Artikel 4 Sloop- en bonusregeling

In verband met de toegepaste sloop- en bonusregeling behorende bij de voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan 'Buitengebied', artikel 4.6.11, geldt voor de locatie Windgat 35 de volgende voorwaarde:

- a. de oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'sloop- en bonusregeling' mag niet meer bedragen dan 400 m².

Artikel 5 Voorwaarde landschappelijke inpassing

De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landschappelijke inpassing' mogen uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van wonen, indien aan de verplichting tot landschappelijke inpassing zoals opgenomen in de overeenkomst met initiatiefnemer van het wijzigingsplan en in bijlage 2 van de planregels van dit wijzigingsplan is voldaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Conform het bepaalde in artikel 1 zijn de relevante algemene planregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals vastgesteld op 30 september 2013, met inbegrip van de partiële herzieningen 'Reparatieplan, Hoenseweg 26 en statische opslag in kassen', zoals vastgesteld op 21 maart 2016, 'Paraplubestemmingsplan Vergroten inhoudsmaat burgerwoningen Buitengebied', zoals vastgesteld op 27 mei 2019 en 'Partiële Herziening Buitengebied', zoals vastgesteld op 24 januari 2022, van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Conform het bepaalde in artikel 1 zijn de relevante algemene planregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals vastgesteld op 30 september 2013, met inbegrip van de partiële herzieningen 'Reparatieplan, Hoevenseweg 26 en statische opslag in kassen', zoals vastgesteld op 21 maart 2016, 'Paraplubestemmingsplan Vergroten inhoudsmaat burgerwoningen Buitengebied', zoals vastgesteld op 27 mei 2019 en 'Partiële Herziening Buitengebied', zoals vastgesteld op 24 januari 2022, van overeenkomstige toepassing.

Artikel 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Planregels van het wijzigingsplan 'Buitengebied, Windgat 35'.

Bijlagen bij de regels

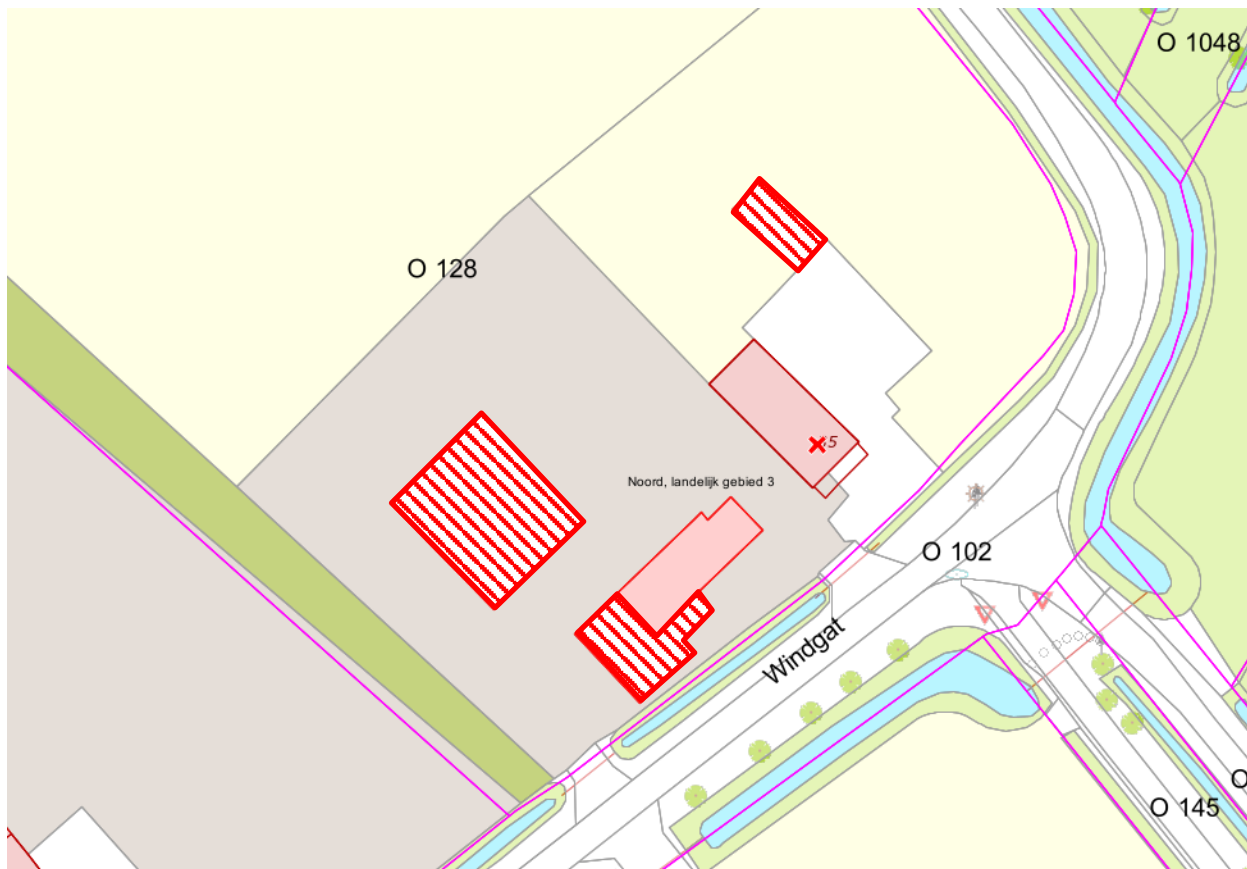
Wijzigingsplan Buitengebied, Windgat 35

Bijlage 1 Te slopen bebouwing

Bijlage 2 Landschappelijke inpassing

Bijlage 1 bij de regels

Tekening te slopen opstallen



Te slopen bijgebouwen (340 m²)


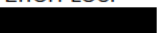

Bijlage 2 bij de regels

Datum opmaak : 29-3-2024
Gewijzigd :

Format projectplan aanleg landschapselementen

-LANDSCHAPPELIJKE INPASSING-COMPENSATIE MAATREGELEN-

Gegevens aanvrager/opdrachtgever:

Naam : 
Contactpersoon : idem
Projectadres : Windgat 35
Postcode : 4874 NP
Woonplaats : Etten-Leur
Telefoon : 
Email : 

Ligging project:

Gemeente : Etten-Leur
Kadastraal bekend : gemeente Etten-Leur, sectie O , nr. 128
X/Y : 102027 x 402203

De ondergetekende verklaart in te stemmen met dit plan dat betrekking heeft op:

aanleg landschappelijke beplanting f.b.v. kwaliteitsimpuls landschap aanpassing bestemmingsvlakken / bouwvlak / nieuwbouw/ saneren asbest dak.


aanleg landschappelijke beplanting f.b.v. landschappelijke inpassing glastuinbouw

aanleg landschappelijke beplanting f.b.v. landschappelijke inpassing waterbassin

Bijlagen:

schets beplanting (schaal 1:1000), toelichting, plantsoenlijst

schets poel (schaal 1:100/1:250) + grondverzet

Handtekening 

Plantsoenlijst :

Naam (ned. naam/lat. naam)	Totaal	Aantal per beplantingsvak							
		vak:	1	2					
Bosplantsoen (2 jarig plantmateriaal, maat 60-80 of 60-100)									
Boomvormers									
Berk/ <i>Betula sp.</i>									
Beuk/ <i>Fagus sylvatica (H) (3 jarig)</i>									
Es/ <i>Fraxinus excelsior</i>									
Haagbeuk/ <i>Carpinus betulus(H)</i>	25		25						
Winterlinde / <i>Tilia cordata</i>									
Zomereik/ <i>Quercus robur</i>									
Zwarte els/ <i>Alnus glutinosa</i>	700	700							
Struikvormers									
Gelderse roos/ <i>Viburnum opulus</i>	75	50	25						
Grauwe wilg/ <i>Salix cinerea</i>									
Hazelaar/ <i>Corylus avellana</i>	50	50							
Hondsroos/ <i>Rosa canina</i>									
Hulst / <i>Ilex aquifolium</i>									
Kornoelje ,rode/ <i>Cornus sanguinea</i>	25		25						
Kornoelje, gele/ <i>Cornus mas</i>									
Krent/ <i>Amelanchier lamarckii</i>									
Liguster/ <i>Ligustrum vulgare (H)</i>									
Lijsterbes/ <i>Sorbus aucuparia</i>									
Meidoorn/ <i>Crataegus sp(H).</i>									
Sleedoorn/ <i>Prunus spinosa</i>									
Veldesdoorn/ <i>Acer campestre(H)</i>									
Vogelkers/ <i>Prunus padus</i>	25		25						
Vlier/ <i>Sambucus nigra</i>									
Vuilboom/ <i>Rhamnus frangula</i>	25		25						
Mispel / <i>Mespilus germanica</i>									
Wilde appel / <i>Malus sylvestris</i>	35		35						
Totaal bosplantsoen	960	800	160						

(H): soort ook geschikt voor geschoren hagen

* : Voor totaaloverzicht van toe te passen soorten zie Subsidieregeling Natuur paragraaf

Omvormingsbeheer hakhoutbos

Beheer is erop gericht het gefaseerd omvormen van het hakhoutbos. Stoven van Amerikaanse eik gefaseerd afzetten en opnieuw uitgroeien van de stoven belemmeren.

Begroeiing gefaseerd vervangen door gebiedseigen beplanting welke als hakhout zal worden beheerd.

Hakhout verdelen in 3 vakken van elk ± 700 m².

Planning

Jaar	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1 Bestrijding Amerikaanse vogelkers (Prunus serotina)	■	■			■			■		
2 Bramen (Rubus spec.) pleksgewijs in toom houden (nooit > 50%)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
3 Melden afzetten stoven	■				■				■	
4 Afzetten stoven Quercus rubra en blijvend bestrijden tegen uitlopen		■				■				■
5 Aanplanten vak 1, in 3 delen volgens assortimentslijst		■				■				■

Verbeelding