

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

Gemeente Etten-Leur		
Datum:	22 JULI 2014	
Reg. nummer		
Afdeling:		
vertrouwelijk	JA	NEE

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied,
Rijsbergseweg 74'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied, Rijsbergseweg 74'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het plan voorziet in de omzetting van een agrarisch bouwblok in de bestemming wonen met overnachtingsmogelijkheid en wellness in het bestaande bedrijfsgebouw (300 m²) en een nieuwe bestemming 'tuin' grenzend aan de woonbestemming. Verder wordt op de aangrenzende gronden voorzien in een groenbestemming ter formalisering van de landschappelijke inpassing. Het perceel is gelegen in de groenblauwe mantel.

Provinciaal beleidskader

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 2014 (Vr). Voor de inhoudelijke afweging of het bestemmingsplan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043



VERZONDEN 21 JULI 2014

Datum

18 juli 2014

Ons kenmerk

C2151423/3617742

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

G.A.M. v.d. Broek

Cluster

Ruimte

Telefoon

(073) 681 27 83

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

gvdbroek@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis, met de NS Zonetaxi en met de OV-fiets.

Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels.

Datum

18 juli 2014

Ons kenmerk

C2151423/3617742

Ten aanzien van het onderhavige voorontwerp hebben wij de volgende opmerkingen.

Groenblauwe mantel/wonen

De beoogde functiewijziging past in principe binnen de kaders van artikel 6 Vr.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit (artikel 3 Vr)

Het plan betreft een ruimtelijke ontwikkeling, waarop de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1 Vr) en de regels inzake kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Vr) van toepassing zijn.

Uit de overgelegde bescheiden blijkt dat wordt voorzien in een landschappelijke inrichting van de directe omgeving middels het leggen van een groen-/natuurbestemming. In paragraaf 3.2.1 wordt weliswaar gesproken van een bijgevoegd plan 'kwaliteitsimpuls landschap', doch dit is niet aangetroffen. Om de kwalitatieve invulling te kunnen beoordelen en veilig te stellen, dient voor de gehele inpassing het inrichtingsplan aan het plan te worden toegevoegd en te worden gekoppeld aan een voorwaardelijke bepaling die ziet op de realiserings- en instandhoudingsverplichting van de inpassing.

Verder constateren wij dat in de toelichting wordt aangegeven dat met betrekking tot de kwaliteitsverbetering nog nadere afspraken worden gemaakt met initiatiefnemer.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Het bestaande agrarisch bouwblok (1395 m²) wordt omgezet en uitgebreid naar een woonbestemming (ruim 2000 m²) met overnachtingsmogelijkheid en kleinschalige wellness (300 m²) en een bijgebouw ten behoeve van de woonbestemming ter grootte van 100 m². De toegelaten bebouwingsoppervlakte komt overeen met de aanwezige oppervlakte. Er wordt niets gesloopt. Verder wordt een nieuw bestemmingsvlak "Tuin" gelegd van ca. 1950 m², aangrenzend aan de woonbestemming.

Ingevolge artikel 3.2 Vr dient de plantoelichting een verantwoording te bevatten op welke wijze invulling wordt gegeven aan de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap. Een dergelijke verantwoording wordt echter gemist. Wij verzoeken u het plan op dit punt aan te vullen en de verantwoording te motiveren overeenkomstig het afsprakenkader 'Toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' dat ook door uw gemeente is geaccordeerd. In dit verband merken wij op dat in onderhavige situatie sprake is van een zogenaamde categorie 3 situatie. Mocht u hieromtrent

nog vragen hebben, kunt u desgewenst nader contact opnemen met onze buitengebied planoloog Dhr. Kugel.

Datum

18 juli 2014

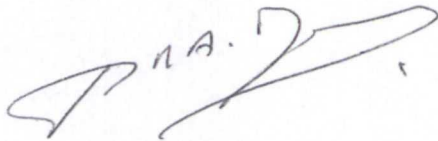
Ons kenmerk

C2151423/3617742

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij strijdigheid met de Verordening 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.

Cluster Ruimte,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', with a stylized flourish at the end.

P.M.A. van Beek,
hoofd van de afdeling Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling.

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.