

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

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Zundertseweg 38'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Zundertseweg 38'. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in een bestemmingswijziging op de locatie Zundertseweg 38. Een voormalige horecalocatie wordt daarbij omgezet naar een woonbestemming. Daarnaast is het voornemen om ter plaatse van de voormalige bedrijfsbebouwing twee Ruimte voor Ruimte-woningen op te richten.

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 in werking 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.

Inhoudelijk standpunt

Over deze locatie heeft al enkele malen ambtelijk overleg plaatsgevonden. Wij zijn in de basis positief over de beoogde ontwikkeling. De omzetting van een horecabedrijf naar een woonbestemming past in het provinciaal beleid. Er is sprake van een bebouwingsconcentratie waarbinnen het realiseren van twee Ruimte-voor-Ruimte-woningen aanvaardbaar is. Wij gaan ervanuit dat de RvR-

Datum

21 september 2022

Ons kenmerk

C2302662/5138607

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

B.C. (Bart) Coolen

Telefoon

(06) 52 79 41 50

Email

bcoolen@brabant.nl

Bijlage(n)

-

titels zijn aangeschaft voor de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan en verzoeken u de certificaten dan mee te sturen.

Datum

21 september 2022

Ons kenmerk

C2302662/5138607

Ten aanzien van de verplichte kwaliteitsverbetering merken we op dat ten onrechte wordt uitgegaan van een ontwikkeling in categorie 2 van de regionale afspraken. In de toelichting staat: *"De beoogde ontwikkeling op de locatie Zundertseweg 38 en Galgepad 4 wordt niet als zodanig benoemd binnen de specifieke ontwikkelingen die opgenomen zijn bij categorie 1 en 2 in het afsprakenkader. De ontwikkeling valt daardoor onder categorie 3, maar gelet op het feit dat de ruimtelijke ontwikkeling vergelijkbaar is met een bestemmingswijziging van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming kan gesteld worden dat de ontwikkeling gelijk te stellen is met categorie 2."* De ontwikkeling is niet specifiek benoemd in het afsprakenkader. De adviseur geeft aan dat het vergelijkbaar is met een bestemmingswijziging van agrarisch bedrijf naar wonen. Dat kunnen wij niet volgen. Wij zien de ontwikkeling als een categorie-3 ontwikkeling wat betekent dat een berekening moet worden gemaakt. Dit hoeft niet te betekenen dat er meer gedaan moet worden dan wat er nu aan sloop en inpassing gedaan wordt, maar dat is de ontwikkeling wel goed en juist onderbouwd.

Ten aanzien van de de positionering van de woningen merken we op dat de twee RvR-woningen een beetje gedraaid op de weg staat, zoals ook nummer 4. We geven de gemeente in overweging om de woningen juist evenwijdig aan de weg te zetten

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan 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.

Provincie Noord-Brabant,



P.M.A. van Beek,
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.