

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

Bijslage(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.

Datum

24 januari 2024

Ons kenmerk

C2328422/5849338

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 kwaliteitsverbetering 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.

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.