

BESTEMMINGSPLAN SLAGVELD 17

Toelichting

Ontwerp, definitieve versie, 19 mei 2020

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De agrarische activiteiten aan het Slagveld 17 zijn beëindigd. Daarom wil de eigenaar de agrarische bestemming wijzigen in de bestemming Wonen. Op het perceel zijn een langgevelboerderij en een Vlaamse schuur aanwezig. Met het verdwijnen van de agrarische functie zullen beide monumentale panden worden omgezet in woningen. De overige bedrijfsgebouwen zullen worden afgebroken. Met het behoud en herstel van de aanwezige cultuurhistorische bebouwing en de sloop van de overige bedrijfsbebouwing kan een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bereikt worden.

De gemeente wil onder voorwaarden meewerken aan deze ruimtelijke ontwikkeling. In ieder geval zal de ontwikkeling moeten passen in provinciaal en gemeentelijk beleid inzake wonen in landelijk gebied. Tevens zal de ontwikkeling moeten bijdragen aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. De gemeente stelt vast dat voldaan kan worden aan de ruimtelijke voorwaarden en is voornemens planologische medewerking te verlenen aan de ontwikkeling.

Voor deze ontwikkeling moet een procedure tot herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied” gevolgd worden. De gronden zijn bestemd als ‘Agrarisch’ met de functieaanduiding ‘grondgebonden veehouderij’. De herziening betreft de opheffing van het agrarische bouwvlak van de grondgebonden veehouderij, daarvoor in de plaats op een gedeelte van de gronden twee Woonbestemmingen voor de monumentale langgevelboerderij en Vlaamse schuur, met bijbehorende Tuinbestemming. De locatie wordt landschappelijk ingepast, deze gronden worden bestemd als Groen – Houtsingel. Tot slot wordt een klein deel van de gronden bestemd als Agrarisch, nu zonder bouwvlak.

In deze plantoelichting wordt de onderbouwing gegeven voor de bestemmingsplanherziening waarmee medewerking wordt verleend aan de ontwikkeling.

1.2 Opzet van de toelichting

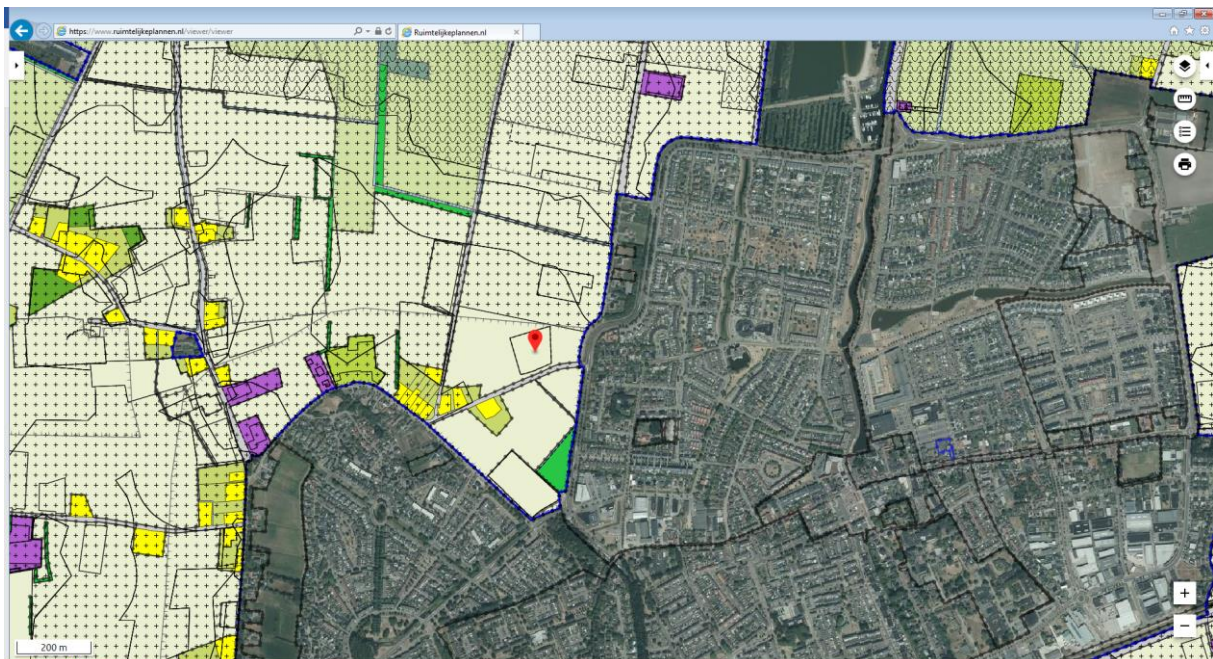
In hoofdstuk 2 worden de huidige en de gewenste toekomstige situatie geschetst. Hoofdstuk 3 bevat een toets aan het ruimtelijk relevante beleid. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van de ontwikkeling vanuit milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld/onderbouwd. De beschrijving van de planvorm is opgenomen in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt informatie gegeven over de economische uitvoerbaarheid, in hoofdstuk 7 wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project beschreven.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en (her)ontwikkeling

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied met nabij gelegen agrarische bedrijvigheid en woningen in zowel stedelijk als landelijk gebied van Etten-Leur. De weg Slagveld ligt grotendeels in de kern van Etten-Leur. Voor een deel echter is het een landelijk weggetje in het buitengebied. Er rijdt landbouw- en bestemmingsverkeer. Vanaf het Slagveld is de Rijsdijk, een belangrijke gebiedsontsluitingsweg van Etten-Leur, niet toegankelijk.

Afbeelding 1 Omgeving plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Op de locatie is jarenlang een grondgebonden veehouderij geëxploiteerd. Het agrarische bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 1 hectare. De bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. Er is een langgevelboerderij aanwezig met drie bijgebouwen. De langgevelboerderij heeft een inhoud van 1.741 m³, de bedrijfsgebouwen hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 1.320 m². De Vlaamse schuur heeft een oppervlakte van ca. 330 m², de overige twee bijgebouwen gezamenlijk bijna 1.000 (circa 780 + 210) m². De gebouwen worden al jaren niet meer gebruikt. Het verval begint duidelijk zichtbaar te worden. Hieronder zijn foto's van de aanwezige bebouwing opgenomen.

Cultuurhistorisch waardevolle boerderijcomplex

Het boerderijcomplex is met de lange voorgevel aan het Slagveld gelegen. De langgevelboerderij en de Vlaamse schuur liggen op ruim 10 meter van de weg. Het complex bestond al in 1832 uit een boerderij met Vlaamse schuur en twee kleine schuren. De huidige boerderij is in circa 1920 gebouwd als langgevelboerderij. De Vlaamse schuur dateert in ieder geval uit het begin van de negentiende eeuw maar kan ook (veel) ouder zijn.

Afbeelding 2-6 Bebouwing plangebied

Aanwezige bebouwing (bron: Nedbrowser Etten-Leur)



Langgevelboerderij (bron: aanwijzingsbesluit 24 januari 2014)



Vlaamse schuur (bron: aanwijzingsbesluit 24 januari 2014)



Op 24 januari 2014 is het boerderijcomplex als gemeentelijk monument aangewezen. De redengevende omschrijving Slagveld 17 is als bijlage 1 bijgevoegd. Hierin is de cultuurhistorische

waardering van het boerderijcomplex van de langgevelboerderij en de Vlaamse schuur als volgt omschreven:

Cultuurhistorische waarden

De boerderij is cultuurhistorisch van belang als uitdrukking van de sociaaleconomische en agrarische ontwikkeling van het buitengebied van Etten-Leur.

Het object is van cultuurhistorisch belang als voorbeeld van de typologische doorontwikkeling van boerderijen aan het begin van de twintigste eeuw.

De Vlaamse schuur is van cultuurhistorisch belang als typologisch voorbeeld van een Vlaamse schuur.

Architectuur - en kunsthistorische waarden

De boerderij is architectuurhistorisch van belang als voorbeeld van een langgevelboerderij uit circa 1920. De vormgeving is traditioneel en sober met streekeigen bouwmaterialen.

De Vlaamse schuur is van architectuurhistorische waarde als typologisch voorbeeld van een Vlaamse schuur uit het begin van de negentiende eeuw of eerder.

Situationele en ensemblewaarden

Het boerderijcomplex is van stedenbouwkundige betekenis als onderdeel van de oude agrarische bebouwing aan het Slagveld in het buitengebied van Etten-Leur. De boerderij en de Vlaamse schuur vormen samen met het boerenerf een ensemble.

Gaafheid en herkenbaarheid

De boerderij is van belang vanwege de herkenbaarheid van de hoofdvorm en de gaafheid van de indeling van de gevels. Op detailniveau is er sprake van een hoge mate van gaafheid.

De schuur is van belang vanwege de herkenbaarheid en relatieve gaafheid van de hoofdvorm. De gevels en gevelindelingen zijn grotendeels gewijzigd en op onderdelen opnieuw opgetrokken.

Zeldzaamheid

Vanwege de hoge mate van gaafheid van de boerderij en de samenhang met de Vlaamse schuur, en de leeftijd van de schuur, is er sprake van een zekere zeldzaamheidswaarde op lokaal niveau.

Omvang van de bescherming

De nadruk ligt op het behoud van de hoofdvorm van de boerderij, de indeling van de zichtgevels van de boerderij en de materialisering van de gevels en het dak. De aanbouwen aan de achtergevel van de boerderij en de vrijstaande schuur vallen buiten de bescherming.

2.2 Toekomstige situatie

De toekomstige situatie betreft het opheffen van het agrarische bouwvlak, de sloop van twee bedrijfsgebouwen, het verwijderen van de verharding, gevolgd door de toevoeging van twee woonbestemmingen in de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De bedrijfswoning in de langgevelboerderij krijgt een woonbestemming, de Vlaamse schuur zal worden verplaatst en krijgt ook een woonbestemming. Daarnaast krijgen de woningen een bijbehorende tuinbestemming. Tot slot wordt de locatie landschappelijk ingepast op basis van een door Brabants Landschap opgesteld

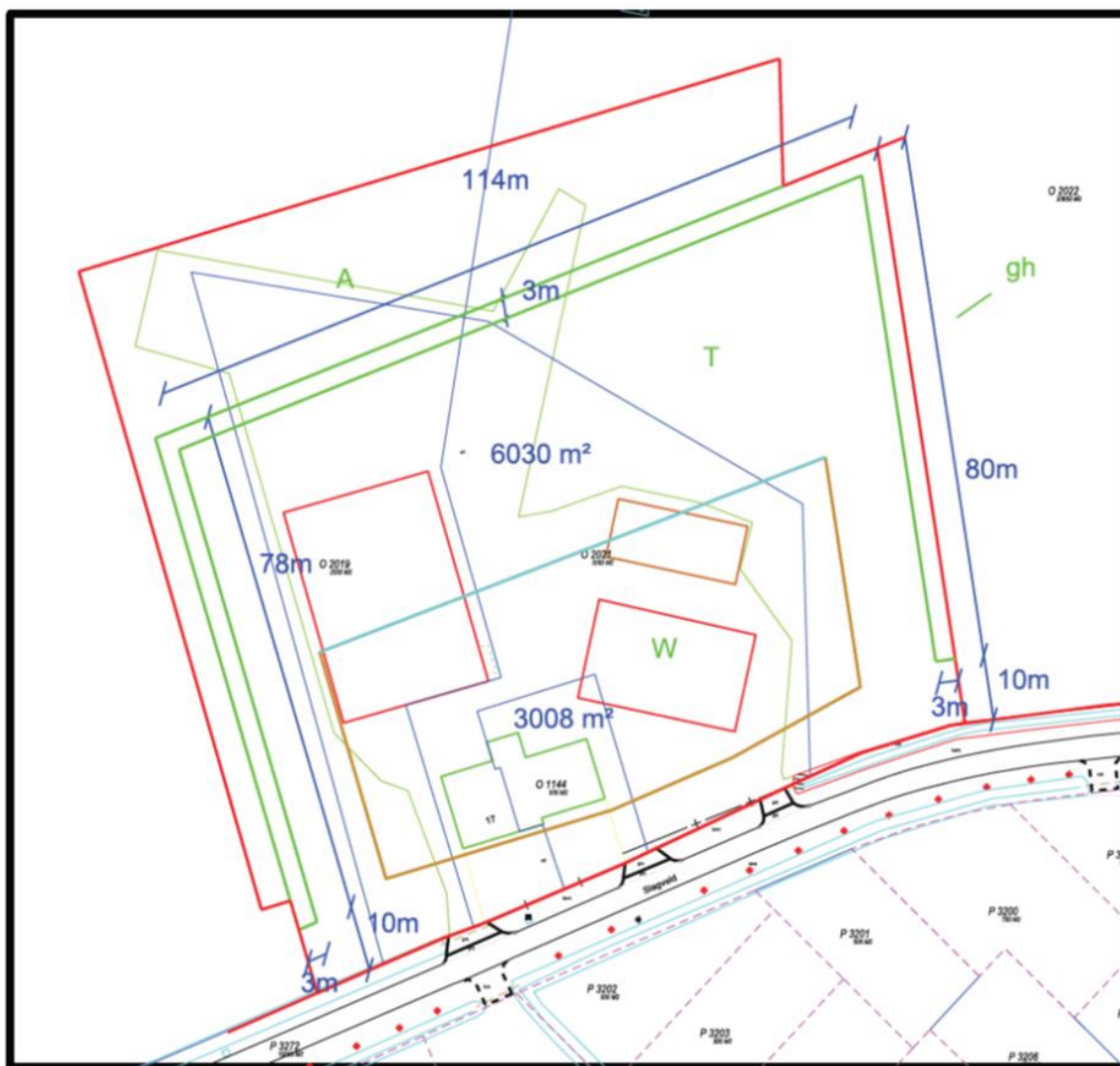
plan met gebruikmaking van in de streek van oudsher voorkomende beplanting. De overige gronden van het agrarische bouwvlak behouden hun agrarische bestemming, maar zonder bouwvlak.

Advies monumentencommissie

De monumentencommissie heeft op 12 maart 2019 positief geadviseerd over het toekennen van een woonfunctie aan de langgevelboerderij en de Vlaamse schuur. Over de verplaatsing van de Vlaamse schuur adviseert de commissie als volgt:

“De commissie is akkoord met de verplaatsing, maar vraagt nog wel om eens goed te kijken naar de locatie van de Vlaamse schuur. De voorkeur gaat er naar uit om de Vlaamse schuur enkele meters te verplaatsen van de langgevelboerderij, zodat er een link blijft bestaan tussen de langgevelboerderij en de Vlaamse schuur. Tevens geeft de commissie er de voorkeur aan om de huidige verdraaiing te handhaven. Bij de invulling van de woonbestemming kan dan rekening worden gehouden met de afstand en locatie tussen beide gebouwen.”

Afbeelding 7 Stedenbouwkundige opzet



Planologische regeling, borging en bescherming cultuurhistorische waarden

Er is een stedenbouwkundige opzet gemaakt van het plangebied (zie afbeelding 7, hierboven). Het gebied omvat (ongeveer) de gronden van het voormalige agrarische bouwvlak van 1 hectare. Binnen dit gebied worden de nieuwe bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Groen – Houtsingel' en 'Agrarisch', zonder bouwvlak mogelijk gemaakt. De totale oppervlakte van de woon- en tuinbestemmingen is circa 3.000 m² respectievelijk 6.000 m². De resterende vierkante meters krijgen de bestemmingen 'Groen – Houtsingel', ter plaatse van de landschappelijke inpassing, en 'Agrarisch' zonder bouwvlak. De landschappelijke inpassing wordt als voorwaardelijke verplichting in de planregels geborgd. Dit geldt ook voor de sloop van de bijgebouwen die geen cultuurhistorische waarde hebben.

In de planologische regeling is de bescherming van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als volgt gewaarborgd. De langgevelboerderij en de Vlaamse schuur hebben de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - langgevelboerderij' en 'specifieke bouwaanduiding – Vlaamse schuur'. Ter plaatse van deze aanduidingen zijn de gronden bestemd voor behoud en herstel van de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, zowel afzonderlijk als in hun onderlinge samenhang bezien. Wonen is toegestaan in de langgevelboerderij en de Vlaamse schuur. Het bouwvlak komt overeen met de bestaande bebouwing van de langgevelboerderij en de Vlaamse schuur. Als toelaatbare goot- en bouwhoogte worden de bestaande goot- en bouwhoogte aangehouden. De inhoud van woningen mag niet meer bedragen dan de bestaande inhoud van de langgevelboerderij en de Vlaamse schuur.

Voor de herbouw of verbouw van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Vervangende nieuwbouw is niet toegestaan, met uitzondering van herbouw. Herbouw is het vernieuwen van bestaande bebouwing waarbij sprake is van herbouw met exact dezelfde buitenwerkse maatvoeringen als de bestaande bebouwing. Verbouw zoals interne verbouwingen of het betrekken van de in een bouwwerk geïntegreerde bedrijfsruimte bij het woongedeelte zijn ook toegestaan. De herbouw of verbouw moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- a. Het bestaande architectonische karakter en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische dan wel beeldbepalende waarden mogen niet worden aangetast. De algehele of gedeeltelijke herbouw of verbouw dient gericht te zijn op het behoud en / of herstel van de cultuurhistorische waardevolle bebouwing.
- b. Herbouw of verbouw op een andere locatie, dus buiten het bouwvlak maar binnen het bestemmingsvlak voor Wonen, is alleen mogelijk als de cultuurhistorische samenhang tussen de langgevelboerderij en de Vlaamse schuur behouden blijft.
- c. De inhoud en oppervlakte van de bouwwerken worden niet vergroot.
- d. De aanwezige landschappelijke waarden worden niet aangetast.
- e. Alvorens te beslissen wint het bevoegd gezag advies in bij de Monumentencommissie.

Een sloopvergunning voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing kan slechts worden verleend indien als gevolg daarvan voor de herbouw of verbouw een vergunning is verleend.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen.

Op het gebied van verstedelijking, groene ruimte en landschap ligt het accent bij provincie en gemeenten.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Omgevingsvisie Noord-Brabant is vastgesteld op 14 december 2018. De omgevingsvisie legt de hoofdlijnen van het beleid voor de fysieke leefomgeving vast en daarmee de basisopgave en de hoofdopgaven voor de toekomst. De basisopgave betreft het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit; de hoofdopgaven hebben betrekking op het werken aan de Brabantse energietransitie, het werken aan klimaat 'proof' worden, het werken aan de slimme netwerkstad en het werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening is in werking getreden op 5 november 2019. De verordening richt zich tot gemeenten doordat de verordening regels bevat die een gemeente moet betrekken bij hun besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

De kaarten 3 t/m 7 behorende bij de verordening bevatten instructieregels voor gemeenten. Het plangebied ligt in Gemengd landelijk gebied, tevens in Verstedelijking afweegbaar.

A. Wonen in landelijk gebied (art. 3.68-3.69)

Als hoofdregel geldt dat een bestemmingsplan alleen bestaande woningen toelaat. Voor een aantal veel voorkomende ontwikkelingen gelden regels die afwijking mogelijk maken van dit uitgangspunt dat alleen bestaande burgerwoningen zijn toegestaan. Daaronder valt de vestiging van of splitsing in één of meer woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, zoals bedoeld in artikel 3.69 onder 2 (alook de bestemmingswijziging van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning, zoals bedoeld in artikel 3.69 onder 3). Deze mogelijkheid is ingegeven vanuit het belang van het behoud of herstel van deze waardevolle bebouwing.

Toetsing:

Zowel de langgevelboerderij als de Vlaamse schuur zijn monumentale panden. Dit is vastgesteld in het gemeentelijk aanwijzingsbesluit van 24 januari 2014. Ieder pand krijgt een woonfunctie. De gehele langgevelboerderij wordt geschikt gemaakt voor de huisvesting van één huishouden. De Vlaamse schuur wordt verplaatst, herbouwd en tevens geschikt gemaakt voor de huisvesting van één huishouden. Met de vestiging van twee zelfstandige woonfuncties in beide monumentale panden is het belang van het behoud en herstel van deze cultuurhistorische bebouwing gediend.

B. Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties (art. 3.78)

Binnen bebouwingsconcentraties in Verstedelijking afweegbaar is de nieuwvestiging van één of meer woningen onder voorwaarden mogelijk.

Toetsing:

Het plangebied ligt in Verstedelijking afweegbaar. Dit artikel is echter niet van toepassing omdat de woonfuncties met toepassing van artikel 3.69 lid 2 van de Interim omgevingsverordening toegestaan zijn, oftewel de vestiging van de woonfunctie in de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing van de langgevelboerderij en de Vlaamse schuur. Overigens heeft de gemeente als ruimtelijke voorwaarden voor de ontwikkeling gesteld dat de overige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en dat de locatie landschappelijk wordt ingepast. Op basis van de gemeentelijke beleidslijn "Bebouwingsconcentraties in zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling". Deze beleidslijn is gebaseerd op artikel 8.2 van de Verordening ruimte (zie hieronder, paragraaf 3.3).

Naast specifieke regels gelden er basisprincipes voor ontwikkelingen. Een bestemmingsplan geeft bij een evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Daarbij moet er rekening worden gehouden met de basisprincipes zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering, en meerwaardecreatie. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie, dit hoeft niet. Daarom geldt nog een basisprincipe, de kwaliteitsverbetering landschap.

C. Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artt. 3.5-3.8)

De provincie wil de omgevingskwaliteit bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Deze zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit is opgenomen om een bijdrage te leveren aan een juiste balans tussen beschermen en benutten, zoals verwoord in de Omgevingswet. De wet kent als maatschappelijk doel het in onderlinge samenhang:

1. bereiken en in stand houden van een veilig en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van natuur, en
2. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Bij de zorgplicht gaat het zowel om het beschermen van waarden als het bijdragen aan de ontwikkeling van waarden en functies in een gebied. De zorgplicht omvat een aantal basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken, die afkomstig zijn uit de Omgevingsvisie:

- Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6)
- Toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)
- Meerwaardecreatie (art. 3.8)

Gemeenten geven invulling aan de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit door op lokaal niveau een afweging te maken in concrete gevallen.

Zorgvuldig ruimtegebruik. Doel van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het voorkomen van nieuwvestiging in het landelijk gebied is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Een ander uitgangspunt is dat de toedeling van functies in het landelijk gebied binnen een bestaand bouwperceel plaatsvindt.

Toetsing:

Met de ontwikkeling wordt het bestaand bebouwd gebied maximaal benut. Binnen de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing van het voormalige agrarische bedrijf worden twee woonfuncties gerealiseerd ter behoud en herstel van deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De toedeling van de woonfunctie vindt dus niet alleen plaats binnen een bestaand (voormalig agrarisch) bouwperceel, maar tevens binnen bestaande monumentale gebouwen. De bouwwerken zonder cultuurhistorische waarden worden gesloopt.

Toepassing van de lagenbenadering. De toepassing van de lagenbenadering is een hulpmiddel om de effecten van een ontwikkeling in beeld te brengen. Bij de afweging gaat het niet alleen om de effecten op de omliggende functies in het gebied maar ook op effecten van een ontwikkeling elders. En niet alleen de effecten nu maar ook de effecten naar de toekomst: past de ontwikkeling binnen de toekomstige ontwikkelingsrichting van een gebied? De intensiteit van de afweging hangt af van het gebied en de ontwikkeling. Naarmate een ontwikkeling minder inbreuk maakt op de leefomgeving of de omgevingskwaliteit, is ook de afweging minder indringend.

Toetsing:

De grondgebonden veehouderij maakt plaats voor een woonfunctie in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Deze ontwikkeling heeft alleen maar positieve effecten:

1. Het verdwijnen van de grondgebonden veehouderij is ruimtelijk aanvaardbaar, gelet op de ligging in een kernrandzone met een ondergeschikte en verder afnemende agrarische functie, nabij de woonwijk De Keen en nabij gelegen burgerwoningen in dit deel van het landelijk gebied van Etten-Leur.
2. De woonfunctie maakt daadwerkelijk geen inbreuk op de omliggende leefomgeving, zoals uit de toelichting van dit bestemmingsplan blijkt.
3. Met de woonfunctie wordt cultuurhistorisch waardevolle bebouwing veilig gesteld.
4. De overige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, waardoor per saldo ontstening van het buitengebied plaatsvindt.
5. Tot slot draagt landschappelijke inpassing van de locatie bij aan het (verder) versterken van de omgevingskwaliteit.

Meerwaardecreatie. Door ontwikkelingen niet enkel vanuit een economische, ecologische of sociale invalshoek te bekijken maar bij ontwikkelingen met een impact op de leefomgeving al deze aspecten

te betrekken, ontstaat meerwaarde. Dit vraagt om een vernieuwende, gebiedsgerichte invulling van het streven naar een balans tussen people, planet en profit. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Toetsing:

People

De woonfunctie heeft geen negatieve gevolgen voor de omgeving. Eerder is sprake van positieve gevolgen.

Planet

De grondgebonden veehouderij worden omgezet naar Wonen. Daarmee zullen ook eventuele milieubelastende effecten (zoals stikstof, fosfaat, kalium) weggevallen. Verder zullen er geen zware vervoersbewegingen meer zijn, met minder brandstofgebruik tot gevolg. Tot slot worden de locatie met passende natuur beplant.

Profit

De winst van deze ontwikkeling ligt in de eerste plaats in het behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

D. Kwaliteitsverbetering landschap (art. 3.9)

Ontwikkelingen moeten gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Etten-Leur heeft in het kader van het regionaal overleg afspraken gemaakt met de provincie over de toepassing van de kwaliteitsverbetering landschap. Deze afspraken zijn neergelegd in het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

Het principe voor kwaliteitsverbetering van het landschap is in principe van toepassing op alle ruimtelijke ontwikkelingen die plaatshebben binnen het landelijk gebied. Het betreft dan ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor een wijziging van het planologische regime nodig is. De regio maakt daarbij onderscheid in een drietal categorieën:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

Categorie 1-ontwikkeling

Het wijzigen van de bestemming Agrarisch met een omvang van 1 hectare in de bestemming Wonen is een categorie 1-ontwikkeling, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 1.500 m², overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 200 m² aan bijgebouwen resteert. Dan mag er echter geen woning worden toegevoegd aan het buitengebied. Het toevoegen van een burgerwoning aan het buitengebied is in principe een categorie 3-ontwikkeling. Dit geldt echter niet

voor het vestigen van of splitsen in één of meerdere woonfuncties in monumentale / karakteristieke / cultuurhistorische waardevolle bebouwing (artikel 7.7 lid 3 onder b Vr). Dan is sprake van een categorie 1-ontwikkeling.

Het betreft dus een ontwikkeling die reeds een fysieke verbetering van de aanwezige cultuurhistorische kwaliteiten tot gevolg heeft. Omdat het een kwaliteitsverbeterende ingreep betreft, maken de kosten van dit behoud of herstel onderdeel uit van de regeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Bij dergelijke ontwikkelingen wordt geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap gevraagd. Landschappelijke inpassingsmaatregelen zijn in principe niet nodig, evenmin een fysieke of financiële tegenprestatie.

Landschappelijke inpassing

Op basis van de gemeentelijke beleidslijn Bebouwingsconcentraties in zoekgebied stedelijke ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast. De landschappelijke inpassing van de locatie wordt gerealiseerd op basis van een landschappelijk inpassingsplan dat door Brabants Landschap is opgesteld. Er is aangesloten bij de STIKA-normen voor minimale oppervlakten van landschapselementen en sortimenten. De oppervlakte van de landschappelijke inpassing is bepaald door het Brabants landschap, maar voldoet aan de eis dat de oppervlakte van de landschappelijke inpassing minimaal 5% beslaat van de oppervlakte van het vlak waarvan de bestemming wijzigt. Zie het Beplantingsplan Slagveld 17, welke als bijlage 2 bij de planregels is opgenomen.

3.3 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus

Op 23 mei 2005 heeft de gemeenteraad de StructuurvisiePlus 2020 vastgesteld. In de visie wordt op hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Etten-Leur voor de periode tot 2020 vastgelegd en weergegeven. De structuurvisie Plus omvat een integraal beleid voor zowel de kern als het buitengebied van de gemeente. De visie voor het buitengebied voor glastuinbouw, ecologische verbindingzone's, bosgebieden etc zijn, in lijn met het provinciale beleid, van een goede bestemming en zo nodig bescherming voorzien in het bestemmingsplan Buitengebied (2013) Inmiddels is een aanvang gemaakt met de opstelling van een 'Omgevingsvisie' voor de periode tot 2030.

Bestemmingsplan Buitengebied (2013)

Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied is op 30 september 2013 vastgesteld. Op 20 mei 2015 is het bestemmingsplan grotendeels onherroepelijk geworden. De gedeelten die niet onherroepelijk zijn geworden hebben geen betrekking op de ontwikkelingen die met deze herziening beoogd worden.

Het bestemmingsplan Buitengebied omvat vrijwel het gehele buitengebied van de gemeente Etten-Leur. Het plan is mede opgesteld op basis van de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant en de Verordening ruimte Noord-Brabant (de voorlopers van de Omgevingsvisie en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant).

Het perceel heeft een agrarische bestemming met een bouwvlak van ca. 1 hectare, waar tevens grondgebonden veehouderij is toegestaan. Het ligt in een overgangszone tussen de bebouwde kom en het buitengebied met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte en/of afnemende agrarische functie (de aanduiding 'kernrandzone'). De eigenaren verzoeken om medewerking voor:

1. een wijziging van de bestemming Agrarisch naar Wonen, met twee woningen, en Tuin;
2. het vergroten van de maximale inhoud van de woningen;
3. het verplaatsen en herbouwen van de Vlaamse schuur.

Ad. 1) De functiewijziging van Agrarisch naar Wonen, met twee woningen, is planologisch niet toegestaan. Ter bevordering van de sloop van overtollige gebouwen gelden enkele sloop-bonus-regelingen in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Voor voormalige agrarische bedrijven geldt dat bij *wijziging* naar wonen de bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, met uitzondering van cultuurhistorische waardevolle bebouwing (artikel 3.6.12). De nieuwe bestemming Wonen geldt dan alleen voor de voormalige agrarische bedrijfswoning, niet ook voor de Vlaamse schuur. Weliswaar is splitsing van een cultuurhistorische waardevolle langgevelboerderij in twee woningen mogelijk op basis van een *wijziging* van het bestemmingsplan (artikel 38.8). Van woningsplitsing is echter geen sprake, omdat de tweede woning beoogd is in de vrijstaande monumentale Vlaamse schuur, niet in de langgevelboerderij. Het bestemmingsplan biedt dus geen mogelijkheden om de agrarische functie te wijzigen in een bestemming voor twee zelfstandige woningen.

Ad. 2) De inhoud van een woning in het buitengebied mag maximaal 600 m³ bedragen. In 2019 is dit planologisch (Paraplubestemmingsplan Vergroten inhoudsmaat burgerwoningen Buitengebied) gewijzigd tot maximaal 750 m³. Ten behoeve van het vergroten van de inhoud van het woondeel van de langgevelboerderij door de in het bouwwerk geïntegreerde bedrijfsruimte bij het woongedeelte te betrekken, kan van het bestemmingsplan worden afgeweken (artikel 37.4). Dit geldt voor de langgevelboerderij, niet ook voor de Vlaamse schuur.

Ad 3.) Ten behoeve van de herbouw of verbouw van een cultuurhistorische langgevelboerderij kan worden afgeweken van het bestemmingsplan (artikel 37.5). Maar niet ten behoeve van de Vlaamse schuur.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' biedt geen mogelijkheden om de agrarische functie te wijzigen in een bestemming voor twee woningen, ook niet ter bescherming van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Beleidslijn bebouwingsconcentraties in zoekgebied stedelijke ontwikkeling (2011)

Het toevoegen van een woning aan het buitengebied is mogelijk op basis van de gemeentelijke beleidslijn "Bebouwingsconcentraties in zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling". Slagveld 17 ligt in een kernrandzone, ofwel in een 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Artikel 8.2 van de (voormalige) Verordening ruimte staat het toe om in een bebouwingsconcentratie te voorzien in één of meer woningen. De gemeente heeft dit uitgewerkt in de "Beleidslijn bebouwingsconcentraties in zoekgebied stedelijke ontwikkeling". Op grond van deze beleidslijn zijn nieuwe woningen in het buitengebied onder voorwaarden ruimtelijk aanvaardbaar. De voorwaarden waar het om gaat zijn:

- A. Een agrarisch bouwblok met meer dan 1000 m² voormalige agrarische bedrijfsgebouwen of minimaal 5000 m² kassen.
- B. Het perceel moet liggen in een bebouwingsconcentratie in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling zoals aangeduid op de kaarten behorende bij de provinciale Verordening ruimte.
- C. De locatie van de nieuw te bouwen woning moet planologisch aanvaardbaar zijn.
- D. Er moet sprake zijn van een verbetering van ruimtelijke kwaliteit. Die verbetering van de ruimtelijke kwaliteit betekent in ieder geval:
 1. De locatie van de nieuw te bouwen woning moet planologisch aanvaardbaar zijn c.q. een extra woning moet passen in de visie voor dit gebied.
 2. Er mogen geen belemmeringen ontstaan voor omliggende agrarische bedrijfsvoeringen.
 3. Er moet sprake zijn van een meerwaarde c.q. duidelijke kwaliteitswinst binnen de gemeente Etten-Leur. Kwantitatief betekent dit de sloop van minimaal 1000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (anders dan kassen) dan wel minimaal 5000 m² aan kassen, waarbij de volledige bedrijfsbebouwing en/of glasopstand wordt gesaneerd. Een veelvoud van genoemde oppervlaktematen betekent niet zonder meer dat er meerdere woningen mogelijk zijn.
 4. In geval er op de slooplocatie (nog) een agrarische bestemming geldt, dient de agrarische bedrijfsvoering beëindigd te zijn of te worden en dient de bestemming omgezet te worden in een burgerwoningbestemming. De resterende bebouwing op de slooplocatie mag ingezet worden voor de reguliere sloop-bonusregeling die geldt bij omzetting van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar burgerwoning.
 5. De nieuw te bouwen woning moet voldoen aan de standardeisen uit het bestemmingsplan Buitengebied.
- E. Er moet een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning verzekerd zijn en er mag geen sprake zijn van een aanzet voor stedelijke ontwikkeling.

Op grond van deze beleidsregel is een extra woning toegestaan als minimaal 1.000 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De agrarische bedrijfsbebouwing heeft een totale oppervlakte van circa 1.300 m². De Vlaamse schuur heeft een oppervlakte van 330 m², de overige twee bijgebouwen gezamenlijk bijna 1.000 (780 + 210) m². Omdat de monumentale schuur behouden moet blijven, is het de bedoeling dat de schuur een woonfunctie krijgt. De langgevelboerderij met een inhoud van circa 1.741 m³ dient een volledige woonfunctie te krijgen. Het verzoek voldoet aan de voorwaarden, mede omdat de resterende te slopen bedrijfsbebouwing, dus de cultuurhistorische waardevolle Vlaamse schuur niet meegerekend, (bijna) 1.000 m² bedraagt.

Weliswaar gaat het om het toevoegen van een woonfunctie in een monumentale schuur op basis van artikel 3.69 onder 2 van de Interim omgevingsverordening. Dit laat onverlet dat de gemeente tevens de sloop van de overige bedrijfsbebouwing en een goede landschappelijke inpassing van de locatie geborgd wil zien.

Hoofdstuk 4 Milieu en duurzaamheid

In dit hoofdstuk komen de onderwerpen met betrekking tot de kwaliteit van de leefomgeving aan de orde die van belang zijn voor de herziening van het plangebied. Omdat dit bestemmingsplan enkel betrekking heeft op de bedrijfsbeëindiging van de grondgebonden veehouderij met de sloop van twee voormalige bedrijfsgebouwen, gevolgd door het toestaan van twee woonfuncties in de bestaande langgevelboerderij en de bestaande, maar te verplaatsen, Vlaamse schuur zijn het aantal te onderzoeken fysieke en functionele aspecten van het perceel zelf en/of de relatie tot de omgeving beperkt.

4.1 Milieu

4.1.1 Wegverkeerslawaaï

Er worden nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. De agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Dit is niet onderzoeksplchtig. Op basis van artikel 76 lid 3 van de Wet geluidhinder hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. De nieuwe woning in de Vlaamse schuur is wel een geluidsgevoelige bestemming die in beginsel onderzoeksplchtig is.

Ingevolge artikel 74 Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 kilometer per uur geldt en woonerven. Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen waaronder woningen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB. Er kan ontheffing verleend worden tot 63 dB. De wettelijke geluidzone van binnenstedelijke wegen bedraagt 200 meter.

Het plangebied ligt aan de 60-km weg Slagveld en in de geluidzone van de binnenstedelijke 50-km weg Rijdsijk. Op grond van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek noodzakelijk. Uit bijgevoegde akoestische berekening van 12 februari 2020 blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. De akoestische consequenties vormen geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

4.1.2 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekende mate bijdragen '(besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van de grenswaarden.

De beoogde ontwikkeling betreft het omzetten van de dienstwoning in een burgerwoning en het toevoegen van een woning in de Vlaamse schuur. Dit wordt aangemerkt als een categorie dat niet in betekende mate bepalend is. Derhalve is een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

4.1.3 Bodemverontreiniging

Voor elke functiewijziging op een bepaalde locatie, al of niet inhoudende een gevoelige functie, zal een onderzoek moeten worden verricht naar de bodemkwaliteit. Het voorgestane initiatief betreft de sloop van twee voormalige bedrijfsgebouwen, het bestemmen van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, en het realiseren van een burgerwoning in de te verplaatsen Vlaamse schuur. De nieuw te bouwen woning in de te verplaatsen Vlaamse schuur zal deels ter plaatse van deze schuur en op voorheen agrarisch gebruikte grond gesitueerd zijn. Gezien het gebruik van de gronden is er geen aanleiding om te twijfelen aan de bodemkwaliteit.

Bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor de nieuwbouw van de woning zal wel aangetoond moeten worden dat sprake is van een schone grond.

4.1.4 Milieuzonering

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient er een goede ruimtelijke scheiding te zijn tussen milieugevoelige bestemmingen en milieubelastende activiteiten. Uitgangspunt daarbij is dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Afstemming van bestaande en nieuwe functies dient te gebeuren door voldoende afstand aan te houden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering 2009. Hierin wordt een handreiking gegeven voor een goede ruimtelijke scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen. Er worden richtafstanden gegeven voor de aan te houden afstanden tussen dergelijke bestemmingen.

In de omgeving bevinden zich vooral woningen. Aan de Hanekinderstraat 9 is op ruim 120 meter een paardenmelkerij gevestigd. Volgens de VNG-uitgave is dit een milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter.

De grondgebonden veehouderij wordt opgeheven, daarvoor terug komen twee woonbestemmingen. Deze functiewijziging betekent een verbetering voor de woonomgeving. Tevens wordt de bedrijfsvoering van de paardenmelkerij niet belemmerd. De afstand tussen deze inrichting en het plangebied is ruim voldoende. Bovendien liggen bestaande burgerwoningen dichterbij dit agrarisch perceel dan de nieuwe woonfunctie aan Slagveld 17. Daarom is milieuzonering hier niet aan de orde.

Er zijn geen beperkingen voor de ontwikkeling. De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor aanwezige bedrijvigheid.

Omgekeerde werking geitenmoratorium

De gemeente wenst in principe mee te werken aan incidentele woningbouwplannen die beoogd zijn nabij de geitenhouderij aan de Haansberg 146. Wel zal dit voor ieder plan specifiek gemotiveerd

moeten worden. In bijgevoegde memo Omgekeerde werking geitenmoratorium (bijlage 3) is dit voor Slagveld 17 gemotiveerd. Het toevoegen van twee woningen aan Slagveld 17 leidt niet tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat. Bovendien wordt de geitenhouderij aan de Haansberg 146 niet in zijn bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. De initiatiefnemer zal de verplichting worden opgelegd om kandidaat-kopers te informeren over de verhoogde kans op longontsteking, zolang er nog geen (landelijke) regelgeving is vastgesteld op basis waarvan risico-reducerende maatregelen genomen kunnen worden door geitenhouderijen.

4.1.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie als op het transport van gevaarlijke stoffen. Centraal staat de vraag hoe groot het risico is dat een individu of een groep individuen hierbij loopt. Bij het bepalen van het risico worden twee soorten risico's onderscheiden, te weten het Plaatsgebonden Risico (PR) en het Groepsrisico (GR). Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen.

Volgens de risicokaart van de provincie Noord-Brabant zijn er in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen gevestigd. Het plangebied ligt niet binnen de contour van het plaatsgebonden risico noch binnen een invloedsgebied van en dergelijk bedrijf. Ook ligt het plangebied niet in de omgeving van een transportroute gevaarlijke stoffen.

Samengevat kan geconcludeerd worden dat er in het kader van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor een woonfunctie aan Slagveld 17.

4.2 Water

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die effect hebben op het watersysteem dient rekening gehouden te worden met de belangen van het waterbeheer. Het waterschap 'Brabantse Delta' voert hiertoe de zogenaamde watertoets uit. De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Het waterschap 'Brabantse Delta' hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie.

Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van het verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'Hydrologische uitgangspunten bij Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen, 2015'. In beginsel is het verboden om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of

door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is.

Het plangebied het een oppervlakte van 1 hectare. De bestaande verharding (inclusief bebouwing) heeft een oppervlakte van circa 3.500 m². Binnen het plangebied worden twee woonpercelen mogelijk gemaakt met een gezamenlijke oppervlakte van 3.000 m² (die niet volledig verhard zal worden). De overige gronden krijgen de bestemming Tuin (max. 6.000 m²), Groen – Houtsingel (circa 1.000 m²) en Agrarisch zonder bouwvlak. Er zal sprake zijn van een aanzienlijke afname van verhard oppervlak. De B-waterlopen langs het Slagveld worden met de ontwikkeling niet aangetast.

Afvalwater

Het vuile water van de huidige bedrijfswoning en de nieuwe woning wordt geloosd op de aanwezige riolering. Er zal geen verandering zijn in de afvoer voor de woningen. De bedrijfsvoering van de grondgebonden veehouderij is opgeheven zodat er minder afvalwater via de riolering afgevoerd wordt.

Hemelwater

Het hemelwater van de woningen wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater langs het Slagveld. Het overige water zal direct in de grond infiltreren. Als gevolg van dit bestemmingsplan zal het verharde oppervlak afnemen en de inzijging/infiltratie in de grond toenemen.

Milieuvriendelijke bouwmaterialen

Het waterschap adviseert het gebruik van milieuvriendelijke (bouw-)materialen en het achterwege laten van uitlogende (bouw-)materialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem-)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem-)kwaliteit en ecologie. De initiatiefnemer is hierop gewezen.

Conclusie

De ontwikkeling heeft een positieve invloed op de huidige waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Deze waterparagraaf is voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta.

4.3 Flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wn) in werking getreden. Op grond van deze wet zijn de Natura 2000-gebieden beschermd. Daarnaast regelt de Wet natuurbescherming ook de bescherming van planten- en diersoorten. In deze wet zijn de EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn). Nationaal beschermde soorten vallen ook onder deze wet. De doelstelling is de bescherming en behoud van in het wild levende planten en dieren. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten zonder ontheffing verboden zijn.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen vooraf de effecten op Natura 2000-gebieden beoordeeld te worden. Ook dient vooraf onderzocht te worden of en welke beschermde dier- en plantensoorten voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. In bijgevoegde Ecologische quickscan (bijlage 4) zijn de

effecten van de beoogde ontwikkeling onderzocht. Hieronder zijn de bevindingen opgenomen. Inzake de soortenbescherming is tevens een advies opgesteld.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet nabij Natura 2000-gebieden gelegen, deze gebieden bevinden zich op een afstand van ruim 11 km of meer ten opzichte van het plangebied. Op grotere afstand kán depositie van stikstof een aandachtspunt zijn, echter betreft het initiatief slechts het hergebruik van een bedrijfswoning en de sloop en bouw van een Vlaamse schuur die wordt bestemd naar wonen. Daarnaast vervalt het (intensieve) agrarische gebruik. Het aspect stikstof is voor het plan niet relevant.

Zones moerasbos en flora- en faunarijk grasland op een afstand van ruim 400 meter in de omgeving van het plangebied maken onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (of NNN). Ingrepen in- of direct nabij het Natuurnetwerk zijn niet voorzien. Effecten op het Natuurnetwerk kunnen door de beperkte aard van de ingrepen en de relatief grote afstand redelijkerwijs worden uitgesloten.

Conclusie

Het plangebied ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000, EHS / de Provinciale Verordening. Er is voldoende aannemelijk gemaakt, dat effecten van de plannen op beschermde gebieden in de ruimere omgeving uit te sluiten zijn.

Soortenbescherming

In het plangebied of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, zijn de volgende potentiële en actuele natuurwaarden aangetroffen waar rekening mee gehouden dient te worden:

1. Aanwezigheid van de steenuil in de te slopen schuur en mogelijke functie als broedlocatie van de schuur.
2. Algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd).

Effecten

Door met de ingrepen rekening te houden met broedende vogels algemeen, zijn effecten eenvoudig te voorkomen. Voorafgaand aan de sloop van de Vlaamse schuur is het noodzakelijk de precieze functie vast te stellen voor de steenuil. Doordat de schuur op instorten staat, wordt aanbevolen in de omgeving van het plangebied tijdig alternatieven te bieden in de vorm van steenuilenkasten. Indien de steenuil broedend aanwezig is, is voorafgaand aan de sloop een ontheffing benodigd. Doordat sloop noodzakelijk is, wordt verwacht dat deze ontheffing op deze grond zonder meer zal worden verleend. Het plan biedt daarnaast mogelijkheden voor de steenuil doordat ruime tuinen en aanleg van landschappelijke groenelementen zijn voorzien.

Advies

Steenuil

Geadviseerd wordt nader onderzoek uit te voeren naar het gebruik van de schuur als broedlocatie door de steenuil. Een goed moment is vanaf medio mei als jongen zijn geboren en worden gevoed. Op basis van dit onderzoek kan een gericht plan van aanpak worden opgesteld met beschermende maatregelen voor de steenuil. Eventueel is een ontheffing benodigd. De maatregelen kunnen bestaan uit:

- Het aanbieden van alternatieve nestlocaties in de vorm van nestkasten;
- Verbetering van functioneel leefgebied door maatregelen als de aanleg van hoogstamfruit, een poel, soortenrijk grasland en kleinschalige elementen zoals struweelhagen.

Vogels algemeen

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels in of nabij de te slopen opstallen aanwezig kunnen zijn, wordt aanbevolen de werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen (ná half juli en vóór half maart). Indien een ter zake deskundige heeft vastgesteld, dat geen nesten aanwezig zijn, is het ook mogelijk binnen deze periode te werken. Het verstoren van broedende vogels is conform de Wet natuurbescherming niet toegestaan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat op grond van de Wet natuurbescherming er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Wel zal bij de omgevingsvergunningaanvraag voor het verplaatsen van de Vlaamse schuur aangetoond moeten worden dat dit geen negatieve invloed heeft op beschermde soorten van de Wet natuurbescherming.

4.4 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde Verdrag van Malta tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit te laten plaatsvinden wordt naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald. Archeologie wordt een vast onderdeel van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed en de consequenties voor het archeologisch bodemarchief worden nagegaan. Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De eigen rol van de overheden is daarmee officieel. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen.

Op 11 oktober 2010 heeft de gemeenteraad een actualisatie van het archeologiebeleid, de archeologische beleidskaart en de erfgoedverordening vastgesteld. De beleidskaart is gebaseerd op de laatste archeologische stand van zaken en de actuele inzichten over dit onderwerp. De beleidskaart is leidend voor lokale projecten. Op basis van de archeologische beleidskaart is voor het plangebied geen archeologisch onderzoek nodig. Dit is tevens vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Het plangebied heeft geen dubbelbestemming ter bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden.

In dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van één vrijstaande woning in de te verplaatsen Vlaamse schuur mogelijk gemaakt. Omdat de gronden van het plangebied niet zijn bestemd als Waarde – Archeologie is een verkennend archeologisch onderzoek op basis van het gemeentelijk

archeologiebeleid niet noodzakelijk. Het gebied is reeds vrijgegeven voor graaf- en bouwwerkzaamheden.

4.5 Verkeer

De ontwikkeling heeft tot gevolg dat landbouwverkeer van en naar het Slagveld 17 verdwijnt. Er zal een geringe toename zijn van autovervoersbewegingen vanwege het toevoegen van een woning aan het Slagveld 17. Het Slagveld heeft een geringe verkeersintensiteit (minder dan 30 voertuigen per etmaal). Dit blijft zo met de ontwikkeling. Vanuit verkeer zijn er geen belemmeringen tegen de ontwikkeling.

4.6 Besluit milieueffectrapportage

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer) dient bij de bepaling of er voor een bepaalde activiteit een milieueffectbeoordeling en/of rapportage moet worden gemaakt de omvang van de activiteit, de ruimtelijke context en de cumulatie met de omgeving beoordeeld te worden.

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een woning te bouwen. Er is hier sprake van een activiteit die genoemd is op de D-lijst van het Besluit mer. Op deze lijst is namelijk de aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject genoemd. De omvang van de nieuwe stedelijke ontwikkeling (woningbouw) blijft ruimschoots onder de drempelwaarde van 2000 woningen.

Hoewel de drempelwaarde niet wordt overschreden, dient er nagegaan te worden of de activiteit desondanks geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Het gaat dan met name om de kenmerken en de plaats van het project en de potentiële effecten. In deze situatie ligt de te realiseren woning ruimschoots onder de drempelwaarde van 2000 woningen. Er is geen sprake van een bijzonder gevoelig of kwetsbaar gebied. Ook uit de milieuonderzoeken is hiervan niet gebleken. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Daarom is een mer-beoordeling niet noodzakelijk. Er wordt ook geen milieueffectrapportage opgesteld. Er kan volstaan worden met de reeds uitgevoerde onderzoeken.

4.7 Conclusie

De ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet past binnen de geldende regelgeving en beleid met betrekking tot milieu en duurzaamheid. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat er in het plangebied situaties voorkomen die vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar zijn.

Hoofdstuk 5 Beschrijving van het plan

5.1 Planvorm

Dit bestemmingsplan bevat het planologisch-juridisch instrumentarium voor de ontwikkeling van de locatie Slagveld 17. Het bestemmingsplan bestaat uit de opheffing van het agrarische bouwvlak voor grondgebonden veehouderij, de omzetting van de bestemming van de voormalige bedrijfswoning in een woonbestemming en de ontwikkeling van een woning in de te verplaatsen monumentale Vlaamse schuur. Op de verbeelding komen de bestemmingen 'Agrarisch', 'Groen - Houtsingel', 'Tuin' en 'Wonen' voor. Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Standaard voor vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012.

Het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met de regels. Bij ieder plan hoort een toelichting. Deze heeft als zodanig geen rechtskracht. Hieronder worden de artikelen van dit bestemmingsplan toegelicht:

Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de in de regels gehanteerde maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Bestemmingsregels

Agrarisch (artikel 3)

De bestemming Agrarisch is het agrarische gebied waar geen noemenswaardige landschaps- en/of natuurelementen aanwezig zijn. Dit is het deel van het voormalige agrarisch bouwvlak dat niet binnen de bestemmingen Wonen, Tuin, en Groen - Houtsingel valt. Dit zijn agrarische gronden zonder een bouwvlak. Alleen bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zijn toegestaan.

Groen – Houtsingel (artikel 4)

Binnen deze bestemming vallen de gronden die nodig zijn voor de landschappelijke inpassing van de locatie. In de bestemming is een beschermingsregeling opgenomen en een mogelijkheid om de houtwal onder voorwaarden te verplaatsen indien dit nodig is voor de uitbreiding van agrarische bedrijven.

Tuin (artikel 5)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van tuinen van relevante omvang bij woningen. Voor de tuinbestemming zijn beperkte regels opgenomen met betrekking tot de toelaatbare bebouwing, de bebouwingsmogelijkheden en de maximale bouwhoogte.

Wonen (artikel 6)

Een oppervlakte van 3.000 m² heeft de bestemming 'Wonen'. Op de planverbeelding is door middel van twee bouwvlakken de plaats van de woningen aangegeven. Binnen die bouwvlakken zijn uitsluitend de bestaande bebouwing van de langgevelboerderij en de Vlaamse schuur toegestaan. De inhoud, bouw- en goothoogte mogen niet meer bedragen dan de bestaande inhoud en bouw- en goothoogte. Per perceel is maximaal 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan.

Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de her- of verbouw van de gemeentelijke monumenten. Een sloopvergunning voor de monumenten wordt slechts verleend indien als gevolg daarvan voor de her- of verbouw een vergunning is verleend. Daarnaast zijn meerdere voor het buitengebied gebruikelijke afwijkingsmogelijkheden opgenomen. De voorwaarden waaronder gebruik gemaakt kan worden van deze afwijkingsmogelijkheden zijn in de planregels opgenomen.

Tevens zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen, verband houdende met de verplichte landschappelijke inpassing en sloop van bouwwerken. De gronden en bouwwerken mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van wonen indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand gehouden conform het Beplantingsplan Slagveld 17. En indien bouwwerken worden gesloopt conform de Tekening te slopen bouwwerken. Deze tekening en het beplantingsplan zijn als bijlage 1 en 2 bij de planregels gevoegd.

Algemene regels

Anti-dubbelregel (artikel 7)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. Doel van deze regels is dat wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebieden terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels (artikel 8)

In dit artikel zijn regels opgenomen voor ondergronds bouwen en onoverdekte zwembaden.

Algemene gebruiksregels (artikel 9)

Naast een algemeen verbod ten aanzien van gebruik in strijd met de gegeven bestemming is onder andere specifiek geregeld dat seksinrichtingen en prostitutie niet zijn toegestaan.

Algemene aanduidingsregels (artikel 10)

Alleen voor de gebiedsaanduiding 'kernrandzone' zijn regels opgenomen.

Algemene afwijkingsregels (artikel 11)

In dit artikel is de mogelijkheid opgenomen om in geringe mate af te wijken van de maatvoeringen en bestemmings- en/of bouwgrenzen. Ten behoeve van evenementen en paardenbakken zijn ook algemene afwijkingsbevoegdheden opgenomen.

Algemene wijzigingsregels (artikel 12)

In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen, zoals voor het wijzigen van de bestemming Agrarisch en het verwijderen van aanduidingen.

Overige regels (artikel 11)

Dit artikel biedt de mogelijkheid om in een aantal gevallen nadere eisen te stellen.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 12)

Het is een wettelijke verplichting om dit artikel in het bestemmingsplan op te nemen. In lid 1 zijn de overgangsregels ten aanzien van het bouwen opgenomen. Bouwwerken, die op het moment dat het plan inwerking is getreden, bestaan of (kunnen) worden gebouwd op grond van een verleende omgevingsvergunning en die afwijken van het bestemmingsplan mogen gedeeltelijk worden veranderd of vernieuwd mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Is het bouwwerk verloren gegaan door een calamiteit dan mag het bouwwerk volledig worden vernieuwd of veranderd mits de aanvraag om omgevingsvergunning binnen 2 jaar na de calamiteit wordt ingediend.

Lid 2 betreft het overgangsrecht voor het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het moment dat dit plan inwerking is getreden. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot. Het overgangsrecht geldt niet voor bouwwerken die zonder omgevingsvergunning zijn gebouwd in strijd met het toen geldend plan en voor illegaal gebruik van bouwwerken en gronden.

Slotregel (artikel 13)

In dit artikel is aangegeven dat de regels kunnen worden aangehaald als planregels van het bestemmingsplan 'Slagveld 17'.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. Behoudens kosten van ambtelijke voorbereiding van het bestemmingsplan zijn er geen kosten aan de ontwikkeling verbonden voor de gemeente. Tevens worden terechte planschadeclaims afgewenteld op de ontwikkelaar.

Grondexploitatie

Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 Wro moet de gemeente een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplan zoals een woning is voorgenomen. Door middel van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

Er kan geconcludeerd worden dat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is gegarandeerd.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke toetsing en overleg

7.1 Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft op 3 juni 2019 een omgevingsdialoog gehad met direct omwonenden. Van deze bijeenkomst is verslag gemaakt en toegestuurd aan de omwonenden. Hieronder is dit verslag opgenomen.

Toelichting plannen

De locatie aan het Slagveld 17 te Etten-Leur heeft een agrarische bestemming, de boerderij en de Vlaamse schuur zijn een gemeentelijk monument. De eigenaren zijn voornemens om de agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming. Vorig jaar is de monumentencommissie ter plaatse geweest, zij wensen behoud van het totale ensemble, en dus behoud van de Vlaamse schuur. De monumentencommissie heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het creëren van een extra woonbestemming in de Vlaamse schuur, waarbij tevens de Vlaamse schuur voor extra privacy nog zo'n 4 tot 5 meter verder van de boerderij verplaatst mag worden. De Vlaamse schuur zal hierbij dezelfde draaiing behouden ten opzichte van de boerderij, zodat het zichtbeeld/straatbeeld hetzelfde blijft.

De eigenaren zijn voornemens om een bestemmingswijzigingsprocedure op te starten, waarbij de agrarische bestemming gewijzigd wordt naar een tweetal woonbestemmingen. De monumentale boerderij en de Vlaamse schuur zullen hierbij ieder een woonbestemming verkrijgen. De overige gebouwen, de voormalige melkveestal en open loods, en de afhang aan de voorkant van de Vlaamse schuur, zullen hierbij gesloopt worden.

Iedere woonbestemming zal bestaan uit een bouwvlak van ca. 1.500 m² per woning en een tuinbestemming van ca. 3.000 m².

Dialoog

Hieronder zijn de vragen en opmerkingen die tijdens de omgevingsdialoog ter sprake kwamen en zijn beantwoord, weergegeven:

1. Is het mogelijk om nog een ruimte-voor-ruimte-kavel te creëren door het slopen van de schuren?

Reactie initiatiefnemer: Nee, dit is niet mogelijk. Het huidige beleid laat dat niet toe.

2. Er wordt opgemerkt dat het een verbetering zal zijn voor de omgeving als de overige gebouwen gesloopt worden en de boerderij en de Vlaamse schuur worden opgeknapt. Anderzijds wordt gesteld dat de extra woonbestemming zorgt voor een intensivering van het woongebied. Tevens geeft de omwonende aan ook een extra woonbestemming te willen.

Reactie initiatiefnemer: De bestaande bebouwingsmogelijkheden wordt toegelicht, gelet hierop is een woning erbij "minder erg". Voor een extra woning is het noodzakelijk dat er wordt aangesloten bij het huidige beleid. Het wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming voldoet aan de huidige beleidsuitgangspunten. Het creëren van woonruimte binnen een cultuurhistorische Vlaamse Schuur voldoet hier ook aan.

3. Op welke termijn gaat dit allemaal spelen?

Reactie initiatiefnemer: De aftrap is vanavond. Naar aanleiding van deze bijeenkomst wordt de wijzigingsprocedure bij de gemeente opgestart. Er wordt uitgegaan van een doorlooptijd van zo'n 1 tot 1,5 jaar. Zodra zicht is op het einde van dit traject zullen de boerderij en de Vlaamse schuur te koop worden aangeboden.

4. Worden we op de hoogte gehouden?

Reactie initiatiefnemer: De omwonenden worden op de hoogte gehouden van de bestemmingsplanprocedure. Tevens wordt het verslag van deze bijeenkomst toegestuurd.

Aanvullende opmerkingen omwonende

Naar aanleiding van het verslag van de omgevingsdialoog heeft een omwonende de volgende aanvullende opmerkingen gemaakt:

5. In de notulen is aangegeven dat de boerderij en de (vervallen) Vlaamse schuur gemeentelijk monument zijn. In de monumentenlijst van Etten-Leur (zie bijlage) is aangegeven dat slechts de boerderij gemeentelijk monument is en niet de Vlaamse schuur. Daarnaast wordt gemeld dat de monumentencommissie heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het creëren van een extra woonbestemming in de Vlaamse schuur. Uit de Erfgoed Verordening Etten-Leur blijkt dat het college, al dan niet op aanvraag van een belanghebbende, een monument kan aanwijzen als gemeentelijk monument (art 3.1) en dat het college hierover advies vraagt aan de monumentencommissie (art 3.2). Het is derhalve aan het college om medewerking te verlenen aan het wijzigen van de agrarische bestemming van de Vlaamse schuur naar een woonbestemming en niet de monumentencommissie.

6. De wens van de eigenaren is om de agrarische bestemming om te zetten naar wonen ten behoeve van 2 woningen, het perceel te splitsen tot 2 percelen van 4.500 m² met ieder een bouwvlak van 1.500 m² met op het ene perceel de woonboerderij met monumentale status en een woonbestemming en op het andere perceel de mogelijkheid tot het bouwen van een nieuw woonhuis met de verschijningsvorm als van de bestaande (thans vervallen) Vlaamse schuur, tevens met een woonbestemming.

Met of zonder wijziging van agrarische bestemming naar een woonbestemming zou het perceel met woonboerderij met opstallen verkocht kunnen worden en zou de woonboerderij weer bewoond en eventueel verbouwd kunnen worden binnen de kaders van de monumentencommissie. De oude of nieuwe eigenaren zouden met een sloopmelding alle overige opstallen (incl. Vlaamse schuur) kunnen slopen of deze kunnen laten staan binnen de huidige agrarische bestemming. De Vlaamse schuur heeft momenteel niet de beschermde status om sloop tegen te houden. De waarde bij verkoop van het perceel met opstallen in de huidige bestemming is aanzienlijk lager dan de verkoop van 2 percelen met woonbestemming. Dit is dan ook de werkelijke reden om de bestemming te wijzigen en het perceel op te splitsen naar 2 kavels ten behoeve van 2 woonhuizen met monumentale status.

Bij de aankoop {van ons woonperceel} hebben we bewust gekozen voor wonen nabij de kern van Etten-Leur, in een agrarische omgeving met vrij uitzicht aan achter- en voorzijde aan een

doodlopende weg zonder doorgaand (bestemmings)verkeer. Het omzetten van de bestemming agrarisch naar wonen incl. opsplitsen naar 2 percelen van 4.500 m² met 2 woonhuizen voor Slagveld 17 geeft een intensivering van het aantal verkeersbewegingen van bewoners op het slagveld en zou de aanleiding kunnen zijn voor de eigenaren van het opgesplitste perceel tegenover Slagveld 5 en Slagveld 17 om hun agrarische gronden ook om te kunnen zetten naar bestemming wonen, waardoor ons uitzicht wordt verstoord en met verdere intensivering van het aantal verkeersbewegingen op dit deel van het Slagveld tot gevolg.

Uitwerking in bestemmingsplan, overeenkomst, omgevingsvergunning

Zowel de langgevelboerderij als de Vlaamse schuur zijn aangewezen als gemeentelijk monument. In hoofdstuk 2 is dit besluit alsook de cultuurhistorische waarde van beide panden en van hun ensemble toegelicht. Het Slagveld 17 is een luwe straat, bovendien is van intensivering niet of nauwelijks sprake.

7.2 Vooraankondiging

In overeenstemming met artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is in de Etten-Leurse Bode van 18 maart 2020 bekend gemaakt dat een bestemmingsplan in voorbereiding is voor het perceel Slagveld 17.

7.3 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg ex. artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het plan voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant en het waterschap Brabantse Delta. Hieronder zijn de inhoudelijke reacties integraal opgenomen en behandeld:

Provincie Noord-Brabant, 11 mei 2020

In beginsel staat de provincie positief tegenover het behoud van cultuurhistorische waardevolle panden, zoals bij dit cultuurhistorisch waardevolle complex in Etten-Leur. Teneinde het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden te borgen heeft de provincie wel een aantal opmerkingen gemaakt. Als gevolg daarvan kan de provincie vooralsnog niet constateren in hoeverre het plan in overeenstemming is met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Hieronder reageren wij op hun opmerkingen en overwegingen.

Cultuurhistorische waarden interieur boerderij en Vlaamse schuur

Provincie: "Om de splitsing mogelijk te maken moet aangetoond worden dat sprake is van cultuurhistorische waarden in het complex. Op basis van de plantoelichting blijkt dat het complex cultuurhistorische waarden heeft, maar geeft verder geen inzicht in welke specifieke waarden dit zijn. Wij vragen ons bijvoorbeeld af wat de waarden van het interieur van de boerderij en van de Vlaamse schuur zijn."

Onze reactie:

Op 24 januari 2014 is het boerderijcomplex als gemeentelijk monument aangewezen. Hierin zijn de specifieke cultuurhistorische waarden benoemd. De redengevende omschrijving is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

In paragraaf 2.1 van de toelichting zijn de specifieke waarden van het boerderijcomplex (zoals benoemd in de redengevende omschrijving) nog eens beschreven. Het gaat om cultuurhistorische waarden, architectuur- en kunsthistorische waarden, situationele en ensemblewaarden, gaafheid en herkenbaarheid, en zeldzaamheid. Het interieur van de langgevelboerderij heeft in het aanwijzingsbesluit van 24 januari 2014 geen cultuurhistorische waarde (gekregen).

In paragraaf 2.1 en de redengevende omschrijving zijn de cultuurhistorische waarden van de Vlaamse schuur tevens benoemd. Concreet betekenen deze waarden dat de hoofdvorm en afmetingen van de Vlaamse schuur zeer karakteristiek zijn en behouden dienen te blijven. Het volume (lengte, breedte, hoogte) van de Vlaamse schuur mag niet gewijzigd worden. De recente(re) gevelbrede gemetselde aanbouw aan de linkerzijgevel maakt geen deel uit van dit volume. Tevens is de gehele kapconstructie/spanten, liggers, kolommen in een goede staat. Dit geldt ook voor de draagconstructie van het gebouw, met horizontale en verticale balken. Kortom, de hoofdstructuur van de Vlaamse schuur, met bovenstaande elementen, dient behouden te blijven. De gevels en gevelindelingen, welke grotendeels zijn gewijzigd en op onderdelen opnieuw opgetrokken, hebben geen bijzondere monumentale status.

Cultuurhistorische waarden in complex na verbouwing

Provincie: "Uit het plan valt ook niet af te leiden hoe dit plan leidt tot het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden in het complex na de verbouwing. Met name welke waarden worden hersteld en welke waarden worden gesloopt is van belang."

Onze reactie:

In het bestemmingsplan wordt de planologische mogelijkheid gerealiseerd voor de her- en verbouw van de aanwezige cultuurhistorische bebouwing. Uitsluitend in deze bebouwing mag gewoond worden. Dit betekent dat bouwtechnische ingrepen nodig zijn, zowel voor de langgevelboerderij als de Vlaamse schuur. Het is de bedoeling dat de gehele langgevelboerderij (dus ook de bestaande bedrijfsruimte achter de bedrijfswoning) geschikt gemaakt wordt voor bewoning. Hetzelfde geldt voor de Vlaamse schuur (nu nog een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw). Dit is pas mogelijk na afwijking van het bestemmingsplan. Voor de herbouw en verbouw van deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Vervangende nieuwbouw is niet toegestaan, met uitzondering van herbouw. Herbouw is het vernieuwen van bestaande bebouwing waarbij sprake is van herbouw met exact dezelfde buitenwerkse maatvoeringen als de bestaande bebouwing. Bij verbouw gaat het om interne verbouwingen of het betrekken van de in een bouwwerk geïntegreerde bedrijfsruimte bij het woongedeelte. De her- en verbouw moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- a. Herbouw of verbouw geldt uitsluitend voor de gemeentelijke monumenten ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – langgevelboerderij' en 'specifieke bouwaanduiding – Vlaamse schuur'.

- b. Het bestaande architectonische karakter en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische dan wel beeldbepalende waarden mogen niet worden aangetast. De algehele of gedeeltelijke herbouw of verbouw dient gericht te zijn op het behoud en / of herstel van de cultuurhistorische waardevolle bebouwing.
- c. Herbouw op een andere locatie, dus buiten het bouwvlak maar binnen het bestemmingsvlak voor Wonen, is alleen mogelijk als de cultuurhistorische samenhang tussen de langgevelboerderij en de Vlaamse schuur behouden blijft.
- d. De inhoud en oppervlakte van de bouwwerken worden niet vergroot.
- e. De aanwezige landschappelijke waarden worden niet aangetast.
- f. Alvorens te beslissen wint het bevoegd gezag advies in bij de Monumentencommissie.

Een sloopvergunning voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing kan slechts worden verleend indien als gevolg daarvan voor de herbouw of verbouw een vergunning is verleend.

Voor de her- en verbouw zijn dus omgevingsvergunningen (binnenplanse afwijking) vereist. Vragen als welke waarden worden hersteld en welke worden gesloopt, worden ge- en afgewogen bij de vergunningsaanvragen en -verlening voor de her- en verbouw. In dit vergunningsproces wordt inhoud gegeven aan het behoud en herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden, door de initiatiefnemer, deskundig architect met ervaring in soortgelijke cultuurhistorische projecten en de monumentencommissie. Dan dienen waardevolle elementen en karakteristieke afmetingen, zoals in de redengevende omschrijving omschreven, behouden te blijven. Daarbij zal bijvoorbeeld ook zorgvuldig aandacht moeten worden besteed aan bouwkundige details (hoe gaat men het dak isoleren, wanden isoleren, daglichtopeningen creëren, enzovoorts). Uiteindelijk zal de gemeentelijke monumentencommissie moeten instemmen met de aangevraagde her- en verbouw van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Noodzaak verplaatsen Vlaamse schuur

Provincie: "Tenslotte blijkt ook dat de Vlaamse schuur wordt verplaatst. In het plan wordt niet vermeld wat de noodzaak is om deze schuur te verplaatsen. In het kader van het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden (het ensemble) zetten wij onze vraagtekens bij deze keuze."

Onze reactie:

De Vlaamse schuur verkeert in een uiterst deplorabele toestand. De schuur moet daarom herbouwd worden, waarbij de cultuurhistorische waarden zoveel als mogelijk behouden zullen (moeten) blijven. Dus herbouw is noodzakelijk. De (eventuele) verplaatsing van de Vlaamse schuur heeft te maken met privacyoverwegingen voor de toekomstige bewoners. Vanwege die privacy en de verkoopbaarheid van het perceel is een grotere afstand tot de langgevelboerderij gewenst. Voor de verplaatsing, de afstand tot de langgevelboerderij en de nieuwe ligging van de Vlaamse schuur ten opzichte van de langgevelboerderij is, zoals reeds geconstateerd, een positief advies van de gemeentelijke monumentencommissie nodig. Wij zullen geen vergunning afgeven voor een verplaatsing zonder positief advies van de monumentencommissie. De monumentencommissie heeft reeds aangegeven akkoord te kunnen gaan met de verplaatsing, maar dat er nog eens goed gekeken moet worden naar de uiteindelijke locatie van de herbouw. Dit uiteindelijke oordeel zal plaatsvinden in het vergunningsproces.

Cultuurhistorisch overleg

Provincie: "Wij verzoeken u om onze opmerkingen in overweging te nemen en wanneer u hierover een (hernieuwd) standpunt heeft ingenomen in overleg te treden met de cultuurhistoricus van de provincie, de heer Peeters."

Onze reactie:

Het boerderijcomplex als geheel en de langgevelboerderij en Vlaamse schuur afzonderlijk zijn als gemeentelijk monument aangewezen. Bij de her- en verbouw zal de gemeentelijke monumentencommissie om advies gevraagd (moeten) worden. Her- en verbouw zijn alleen mogelijk na een positief advies. Wij zullen de initiatiefnemer en monumentencommissie in overweging meegeven dat in het vergunningsproces advies gevraagd kan worden bij de cultuurhistoricus van de provincie.

Conclusie

Naar aanleiding van bovenstaande opmerkingen van de provincie is het behoud en herstel van de aanwezige cultuurhistorische bebouwing, zowel afzonderlijk als in hun onderlinge samenhang bezien, opgenomen in de bestemmingsomschrijving van artikel 6.1 van de planregels. Het behoud en herstel van de aanwezige cultuurhistorische bebouwing kan alleen plaatsvinden met inachtneming van de voorwaarden die zijn opgenomen in artikel 6.3.2.

Gelet op bovenstaande overwegingen zijn wij van mening dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het provinciale beleid.

Waterschap Brabantse Delta, 24 april 2020

"Op 15 april 2020 heeft u het vooroverleg bestemmingsplan Slagveld 17 te Etten-Leur toegestuurd met het verzoek om een wateradvies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het vooroverleg bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies."

Reactie gemeente:

Ter kennisgeving aangenomen.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt vanaf <datum terinzagelegging> voor zienswijzen ter inzage gelegd. Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen bij de toelichting

1. Redengevende omschrijving Slagveld 17, aanwijzingsbesluit van 24 januari 2014.
2. Notitie geluid, Planherziening Slagveld 17, Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant, 12 februari 2020
3. Omgekeerde werking geitenmoratorium, collegebesluit 9 juli 2019
4. Ecologische quickscan, Etten-Leur Slagveld 17, Buro Maerlant, 10 april 2020