

Gemeente Etten-Leur
Postbus 10100
4870 GA ETTEN-LEUR

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

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

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'herziening Buitengebied, Bollenstraat 6'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'herziening Buitengebied, Bollenstraat 6'. In onze reactie gaan wij alleen in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet (in ruil voor sanering van een glastuinbouwbedrijf aan de Bollenstraat 6), in twee nieuwe woningen en omzetting van de bedrijfswoning in een burgerwoning. Het plangebied ligt op grond van het provinciaal beleid in het gemengd landelijk gebied met de aanduiding zoekgebied verstedelijking.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Verordening ruimte Noord-Brabant zoals deze luidt per 15 juli 2017 (hierna aangehaald als Verordening). In onze reactie baseren wij ons op deze documenten die zijn te raadplegen via www.brabant.nl > onderwerpen > ruimte.

Inhoudelijk standpunt

De nieuwe woningen worden gebaseerd op grond van artikel 8.2. Verordening (kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties). In de plantoelichting ontbreekt een verantwoording van de eis dat nieuwe woningen moeten worden gesitueerd in een bebouwingsconcentratie. Wij verzoeken u het plan aan te vullen met uw visie hierop.

Datum

21 maart 2018

Ons kenmerk

C2220862/4328648

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

B.C. (Bart) Coolen

Telefoon

(073) 681 23 28

Email

bcoolen@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Voorts is van belang dat op grond van artikel 3.2. van de Verordening Ruimte nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied gepaard dienen te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Op grond van artikel 8.1. lid c geldt verder als voorwaarde dat geen inbreuk mag worden gemaakt op de regeling Ruimte voor Ruimte. De provincie heeft samen met gemeenten in de regio, waaronder de gemeente Etten-Leur, afspraken gemaakt over de wijze waarop invulling wordt gegeven aan deze kwaliteitsverbetering. Daarbij worden 3 categorieën onderscheiden, afhankelijk van de invloed op het landschap. Onderhavig bestemmingsplan valt in categorie 3.

Datum

21 maart 2018

Ons kenmerk

C2220862/4328648

In een ambtelijk overleg met uw gemeente is gesproken over de berekening voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierbij is door ons aangegeven dat de afwaardering van een bestemmingsvlak (net zoals de waardevermeerdering van een bestemmingsvlak) voor 20% kan worden meegenomen bij de berekening voor de benodigde kwaliteitsverbetering. Dat is niet anders bij een dergelijke ontwikkeling waarbij op grond van artikel 8.2 Verordening woningen worden toegevoegd. In het bestemmingsplan geeft u aan dat er geen concreet antwoord is gegeven door de provinciale medewerkers. In een ambtelijk overleg is echter aangegeven dat afwaardering bij berekeningen over kwaliteitsverbetering, net zoals waardevermeerdering, altijd voor 20% wordt meegenomen. Dit ligt vast in de afspraken die gemaakt zijn met de regio. Deze afspraken staan niet ter discussie. In het plan wordt onder het kopje "berekening tegenprestatie" een toelichting gegeven op de bedragen voor afwaardering en kwaliteitsverbetering. Graag zouden we een overzicht zien waarin de berekening van de benodigde kwaliteitsverbetering wordt opgenomen. Hierbij moet ook de waardevermeerdering van het gedeelte van het agrarisch bouwblok met voormalige agrarische bedrijfswoning dat wordt omgezet in een woonbestemming meegenomen worden. Als kwaliteitsverbeterende maatregelen kan de sloop meegenomen worden, de aanleg van groen en zoals hierboven gesteld 20% van de afwaardering van de waarde van het bestemmingsvlak. Het plan voldoet op dit moment nog niet aan artikel 3.2. van de Verordening Ruimte.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Verordening aan te passen en daarbij rekening te houden met ons bovengenoemd standpunt. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Datum

21 maart 2018

Ons kenmerk

C2220862/4328648

Beleidsveld Ruimte,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', written over a light grey grid background.

P.M.A. van Beek,
afdelingshoofd

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.