

Wijzigingsplan

“Buitengebied, Heigatstraat 9”

Vastgesteld

Toelichting

Wijzigingsplan Buitengebied, Heigatstraat 9



Indenticatie: NL.IMRO.0777.0185WPHEIGATSTR9-3001

Datum vaststelling: 14 november 2023

Hoofdstuk 1 Inleiding

In het zuidoosten van de gemeente Etten-Leur ligt de locatie Heigatstraat 9. Op deze locatie is een voormalig agrarisch bedrijf gelegen. De eigenaar wil gebruik maken de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" met inbegrip van bijbehorende partiële herzieningen voor het omzetten van een agrarische bestemming naar wonen. De eigenaar is geen agrariër en wil het perceel voor eigen gebruik omzetten naar wonen. Via de wijzigingsprocedure wordt de bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning, waarbij de eventuele overtollige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt wordt.

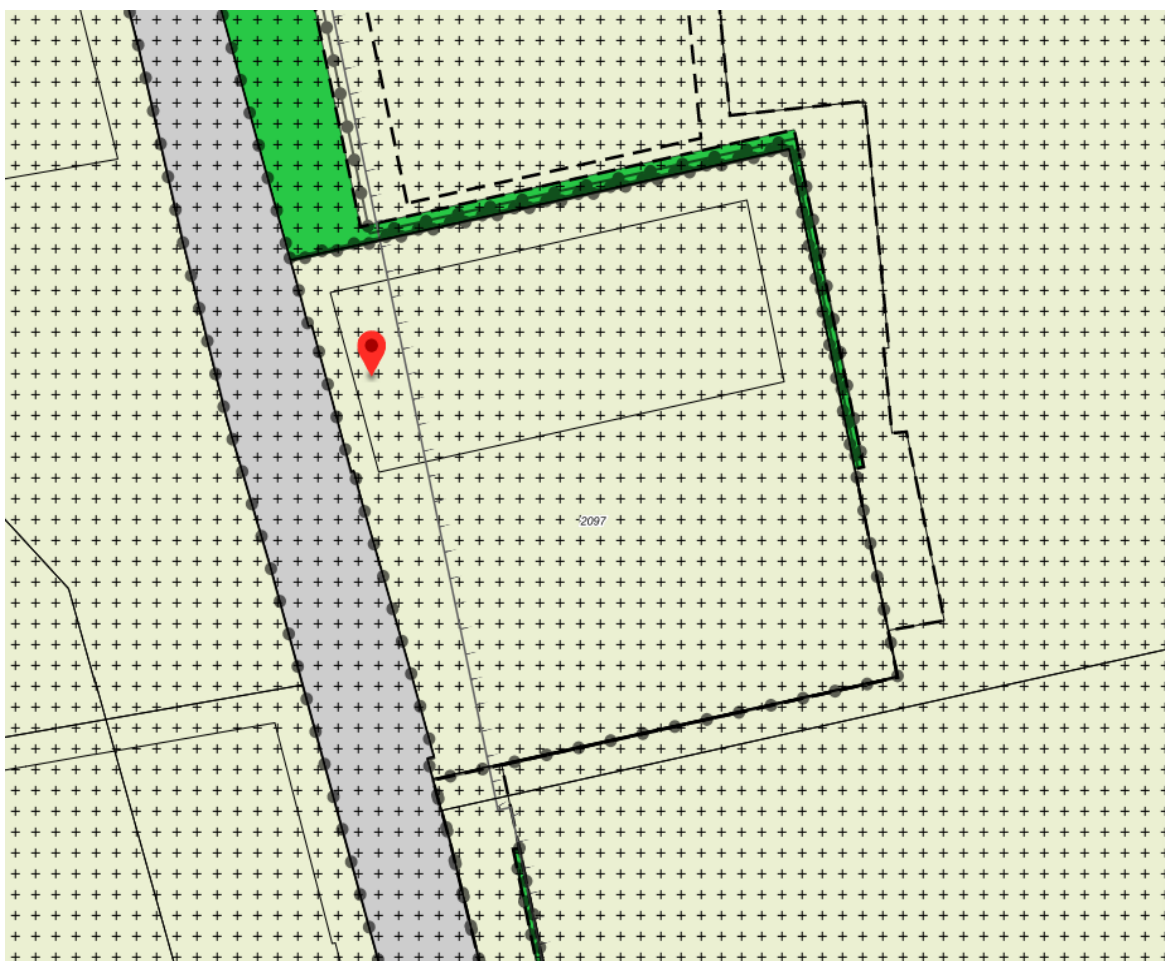


Luchtfoto locatie Heigatstraat 9

Hoofdstuk 2 Wijzigingsregeling

De gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied" (vastgesteld op 30 september 2013, grotendeels onherroepelijk) met inbegrip van de bijbehorende partiële herzieningen. De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en grotendeels de gebiedsaanduiding 'overige zone - zoekgebied glastuinbouw vestigingsgebied 2'.

In de planregels is in artikel 3.6.12 een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om de agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. In artikel 38.1 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een bestemming om te zetten in 'Groen - Houtsingel'. Zij maken daarbij gebruik van de bevoegdheid zoals omschreven in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening om, binnen bij het plan bepaalde grenzen, het plan te wijzigen. De wijzigingsregeling bevat een aantal voorwaarden waaraan voldaan moet worden waaronder de grootte van het toekomstige bouwvlak, de milieusituatie en een sloop- en bonusregeling. Daarnaast dient als onderdeel van het wijzigingsbesluit verantwoording gegeven te worden over overige ruimtelijke aspecten zoals, de bodemkwaliteit, milieuzonering, archeologie, water, geluid, lucht, verkeersveiligheid, ecologie (flora en fauna) en economische uitvoerbaarheid.



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied (2013)

De wijzigingsregeling luidt als volgt:

3.6.12 Wijzigen naar 'Wonen' en 'Tuin'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen' en 'Tuin', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet te verwachten.
- b. Er mag geen sprake zijn van een verslechtering van het woon- en leefklimaat.
- c. De bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische en andere bedrijven mogen niet worden beperkt.
- d. Het bouwvlak wordt verwijderd en de nieuwe bestemming 'Wonen' of 'Wonen' en 'Tuin' bevat de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijhorende tuin, erf en verhardingen.
- e. Het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt afgestemd op de nieuwe situatie, met dien verstande dat:
 1. indien het bestemmingsvlak 'Wonen' groter is dan 1.500 m², er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing;
 2. indien het bestemmingsvlak 'Wonen' groter is dan 5.000 m², er tevens dient te worden voorzien in een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan; indien een fysieke verbetering ter plaatse niet mogelijk of niet wenselijk is, kan kwaliteitsverbetering plaatsvinden door een passende financiële bijdrage in het gemeentelijk landschapsfonds.
- f. Overtollige (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten worden gesloopt, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. De sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is niet toegestaan.
 2. De oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 200 m².
 3. Indien meer dan 200 m² aan (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen aanwezig is, kan de sloop van deze bebouwing worden ingezet voor het vergroten van de oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen als genoemd onder 2 en/of voor het vergroten van de inhoud van het hoofdgebouw.
 4. Indien de sloop wordt ingezet voor het vergroten van de oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - I. als op het perceel in de bestaande situatie minder dan 400 m² aan bestaande, legaal opgerichte, (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen aanwezig is, geldt de bestaande oppervlakte van deze gebouwen en overkappingen als maximale oppervlakte die kan worden toegestaan;
 - II. als op het perceel 400 m² of meer aan bestaande, legaal opgerichte (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen aanwezig is, bedraagt de maximale oppervlakte die kan worden toegestaan 400 m²;
 - III. indien bij toepassing van het bepaalde onder II sprake zou zijn van een situatie waarbij in redelijkheid niet kan worden verlangd dat een bestaand gebouw gedeeltelijk wordt gesloopt, of de gedeeltelijke sloop van dat gebouw zou tot een onaanvaardbare ruimtelijke situatie leiden, bedraagt de maximale oppervlakte die kan worden toegestaan 500 m²;
 - IV. de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag ofwel behouden blijven ofwel nieuw gebouwd worden.
 5. Indien de sloop (tevens) wordt ingezet voor het vergroten van de inhoud van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:
 - I. voor iedere 100 m² te slopen bebouwing mag de inhoud van het hoofdgebouw worden vergroot met 50 m³ tot een maximale inhoud van 850 m³;
 - II. indien (een deel van de) te slopen bebouwing wordt ingezet voor vergroting van het hoofdgebouw, wordt de maximale oppervlakte voor bijgebouwen en overkappingen die kan worden toegestaan op grond van het bepaalde onder 4, teruggebracht met 5 m² voor iedere 10 m³ waarmee het hoofdgebouw wordt vergroot.

6. Indien de bestaande oppervlakte aan cultuurhistorisch waardevolle (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen meer bedraagt dan kan worden toegestaan op grond van het bepaalde onder 4, geldt deze bestaande oppervlakte als maximum.
 7. Alle overtollige bebouwing moet worden gesloopt, zodat de totale hoeveelheid bebouwing wordt teruggebracht tot hetgeen op grond van het bepaalde onder 4, 5 en/of 6 is toegelaten.
- g. Indien meer dan 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen wordt toegestaan, dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing.
 - h. Indien meer dan 400 m² aan bijgebouwen en overkappingen wordt toegestaan, dient tevens te worden voorzien in een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan; indien een fysieke verbetering ter plaatse niet mogelijk of niet wenselijk is, kan kwaliteitsverbetering plaatsvinden door een passende financiële bijdrage in het gemeentelijk landschapsfonds.
 - i. In de bestemming 'Wonen' kan statische binnenopslag worden toegestaan, mits de opslag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft en met dien verstande dat detailhandel en opslag ten behoeve van een bedrijf niet zijn toegestaan.
 - j. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone' en/of een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen', worden niet belemmerd of aangetast.

38.1 Wijzigen naar 'Bos', 'Groen', 'Groen - Houtsingel', 'Natuur' en 'Water'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat de bestemming van gronden wordt gewijzigd in de bestemming 'Bos', 'Groen', 'Groen - Houtsingel', 'Natuur' en/of 'Water' ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van bos, ecologische verbindingszones, landschapselementen, landschappelijke inpassing, natuur en/of water, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- b. De wijziging vindt pas plaats nadat de aankoop/overdracht in voldoende mate verzekerd is of al heeft plaatsgevonden of de realisatie anderszins verzekerd is.

Hoofdstuk 3 Toets aan wijzigingsregeling

3.6.12 Wijzigen naar 'Wonen' en 'Tuin'

Ad a. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet te verwachten:
Het agrarische bedrijf op deze locatie is al beëindigd. Agrarisch hergebruik is gezien de nog slechts beperkt aanwezige ruimte en bebouwing op de locatie redelijkerwijs niet mogelijk. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.

Ad b. Er mag geen sprake zijn van een verslechtering van het woon- en leefklimaat:
De woonbestemming komt op de plaats van de voormalige agrarische bedrijfswoning. De wijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' en 'Tuin' levert geen verslechtering van het woon- en leefklimaat op.

Ad c. De bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.

De nieuwe woonbestemming is gelegen op de plaats van de voormalige agrarische bedrijfswoning. Het dichtstbij gelegen agrarische bedrijf is het kassenbedrijf aan de Heigatstraat 15. Het bouwvlak van deze kassen ligt op circa 27 meter van de (toekomstige) woonbestemming. Andere agrarische bouwvlakken zijn verder weg gelegen. De bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven worden niet beperkt. Verdere motivatie is opgenomen in paragraaf 4.1 van deze toelichting.

Ad d. Het bouwvlak wordt verwijderd en de nieuwe bestemming 'Wonen' of 'Wonen' en 'Tuin' bevat de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijhorende tuin, erf en verhardingen.

In plaats van dit agrarische bouwvlak worden een bestemmingsvlak 'Wonen' en 'Tuin', passend bij het toekomstige gebruik, opgenomen. Aan de voorwaarde wordt voldaan. Zie hiervoor ook de planverbeelding van het wijzigingsplan.

Ad e. Het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt afgestemd op de nieuwe situatie:

De bestaande woning, de resterende bijgebouwen en alle aanwezige verhardingen en inritten komen binnen het bestemmingsvlak 'Wonen'. Dit bestemmingsvlak blijft binnen de in het buitengebied toegestane maat van 5.000 m². De gronden die in de toekomst onbebouwd en onverhard blijven, maar wel voor de woonfunctie gebruikt gaan worden krijgen de bestemming 'Tuin'. De landschappelijke inpassing wordt hierbij specifiek bestemd als 'Groen - Houtsingel'. Aan deze voorwaarde wordt hiermee voldaan.

Ad f. Overtollige (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten worden gesloopt:

Op het perceel is allereerst geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. Verder is momenteel nog een (voormalig agrarische) schuur aanwezig van 450 m² en een schuur van 61 m², dus in totaal 511 m² aan bijgebouwen. Dit is meer dan de maximaal toegestane 400 m² aan bijgebouwen en overkappingen. De indiener heeft aangegeven dat het achterste deel van de grote schuur als overtollige bebouwing gesloopt gaat worden. Het te slopen gedeelte is ongeveer 183 m² groot. Hierdoor blijft er circa 328 m² aan bijgebouwen aanwezig.

Zoals opgenomen onder 4 sub II van dit artikellid wordt bij de aanwezigheid van 400 m² of meer aan legale bijgebouwen de maximale oppervlakte aan toegestane bijgebouwen na wijziging vastgelegd op 400 m². Dat wordt in dit geval dan ook gedaan.

De maximale oppervlakte aan bijgebouwen wordt in de planregels en op de planverbeelding van het wijzigingsplan opgenomen. Ook wordt in de anterieure overeenkomst met de eigenaar/verzoeker de sloop van deze bebouwing vastgelegd. Daarnaast wordt de sloop als voorwaardelijke verplichting in de planregels behorende bij dit wijzigingsplan opgenomen.

Ad g. Indien meer dan 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen wordt toegestaan, dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing.

Op voorliggend perceel blijft meer dan 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen aanwezig en toegestaan. Op basis van voorliggende regel moet dan ook voorzien worden van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Dit inpassingsplan wordt middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen. Ook

wordt met de eigenaar/verzoeker een overeenkomst afgesloten waarin deze landschappelijke inpassing vastgelegd wordt.

Ad h. Indien meer dan 400 m² aan bijgebouwen en overkappingen wordt toegestaan, dient tevens te worden voorzien in een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan:

Op het perceel wordt niet meer dan 400 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Dit artikellid is dan ook niet van toepassing voor dit plan.

Ad i. In de bestemming 'Wonen' kan statische binnenopslag worden toegestaan:

De verzoeker heeft momenteel (nog) geen plannen voor statische binnenopslag. Dit onderdeel is dan ook niet aan de orde voor deze wijziging.

Ad j. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone' en/of een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen', worden niet belemmerd of aangetast:

Op het perceel is geen zone 'zoekgebied ecologische verbindingszone' en/of 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen' aanwezig.

38.1 Wijzigen naar 'Bos', 'Groen', 'Groen - Houtsingel', 'Natuur' en 'Water'

Ad a. De wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

De wijziging van de huidige bestemmingen in het plangebied naar 'Groen - Houtsingel' heeft geen gevolgen voor de omliggende percelen.

Ad b. De wijziging vindt pas plaats nadat de aankoop/overdracht in voldoende mate verzekerd is of al heeft plaatsgevonden of de realisatie anderszins verzekerd is.

De gronden die omgezet worden naar 'Groen - Houtsingel' zijn al in eigendom van de verzoekers van voorliggende wijziging. Daarmee wordt aan deze voorwaarde voldaan.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke aanvaardbaarheid

4.1 Algemeen

Overige verantwoording buiten de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

Provinciaal beleid:

De provincie Noord-Brabant heeft als geldende toetsingskader (onder meer) de Interim Omgevingsverordening (IOV). In de IOV is deze locatie aangemerkt als 'Landelijk gebied' – 'Gemengd landelijk gebied' met de aanduidingen 'glastuinbouw - doorgroeigebied', 'norm wateroverlast buiten stedelijk gebied' en 'normen wateroverlast'.

De regels voor voorliggende ontwikkeling staan in artikel 3.68 en 3.69 van de IOV. Specifiek gaat het hierbij om artikel 3.69 lid d:

d. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:

- 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*
- 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

Aangezien ter plaatse één woning aanwezig blijft en de op het perceel resterende bebouwing (< 500 m²) geheel gebruikt gaat worden ten behoeve van de woonfunctie wordt aan deze voorwaarden voldaan. De overtollige bebouwing op het perceel wordt gesloopt, wat ook gezekerd wordt in het plan en de bijbehorende overeenkomst met de initiatiefnemer.

Daarnaast draagt de voorliggende ontwikkeling bij aan binnen de 'landelijk gebied' gevraagde kenmerken en landschappelijke waarden ter plaatse middels het realiseren van een goede landschappelijke inpassing.

Voorliggend wijzigingsplan voldoet dan ook aan het meest recente provinciale beleid.

Regionale afspraken voor woningbouw:

Er wordt geen woning toegevoegd dus is er geen relatie met de woningbouwafspraken.

Kwaliteitsverbetering van het landschap:

Deze wijziging past binnen het regionale afsprakenkader en is een categorie 2 ontwikkeling '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 ruimtelijke ontwikkeling heeft weinig landschappelijke invloed. Voor deze categorie is landschappelijke inpassing van het bestemmingsvlak vereist. Voorliggend plan voorziet in een dergelijke landschappelijke inpassing, zoals ook opgenomen en gezekerd in de planregels.

Voor deze categorie wordt geen verdere kwaliteitsverbetering van het landschap geëist. Zie ook voorwaarde g. en h. van de wijzigingsbevoegdheid.

Luchtkwaliteit:

Er worden geen woningen toegevoegd. De bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. De regelgeving luchtkwaliteit is niet van toepassing op dit project. De luchtkwaliteit voor wat betreft fijnstof blijft overigens in het gehele gemeentelijke grondgebied onder de wettelijke norm voor luchtkwaliteit.

Geluid:

Het wijzigingsplan maakt geen extra woning mogelijk. De wet geluidhinder is niet aan de orde voor dit wijzigingsplan.

Bedrijven- en milieuzonering:

De nieuwe woonbestemming is gelegen op circa 27 meter van de naastgelegen tuinderskassen. In voorliggend plan wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning. Deze woning geldt in de huidige situatie ook al als maatgevend voor de omliggende bedrijven. De voorliggende omzetting verandert hier niets aan.

Op basis van de richtafstanden vanuit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' moet tussen gevoelige bestemmingen en kassen met gasverwarming minimaal 30 meter afstand gehouden worden. Zoals echter ook aangegeven in het wijzigingsplan 'Buitengebied, Heigatstraat 15', waarmee (de laatste uitbreiding van) deze

kassen planologisch geregeld zijn, is het betreffende gebied aan te merken als 'gemengd gebied'. De richtafstanden vanuit de VNG-publicatie kunnen dan ook met één stap verkleind worden. De minimale afstand tussen de kassen en de omliggende gevoelige functies moet dan minimaal 10 meter bedragen. De voorliggende woning en woonbestemming ligt op grotere afstand van de kassen. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.

Bodemkwaliteit:

Voorliggend plan betreft een bestaande woning die omgezet wordt van bedrijfswoning naar burgerwoning. De woning wordt hierbij niet gewijzigd. Het aspect bodemkwaliteit is hiervoor dan ook geen belemmering. Indien de eigenaar in de toekomst wijzigingen wil doorvoeren, dient dan bij de vergunningverlening aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit voldoet aan de te stellen normen. Er zijn gezien het jarenlange gebruik van de gronden en gebouwen voor land- en tuinbouw geen aanwijzingen dat er sprake is van bodemverontreiniging. Voor voorliggende ruimtelijke procedure is dit aspect geen belemmering.

Archeologie:

Het perceel ligt in een gebied met 'Waarde - Archeologie 2' (artikel 27 van het bestemmingsplan 'partiële herziening Buitengebied'). Bij bodemingrepen waarbij het daadwerkelijk te verstoren gebied groter is dan 1.000 m² en de bodemingreep dieper is dan 0,40 m dient een rapport overlegd te worden waarin de archeologische waarden van de gronden die worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

Deze verplichting is niet gebonden aan de wijzigingsbevoegdheid maar is verbonden aan de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen of slopen van bebouwing. Overigens zal het te verstoren gebied binnen dit plan veel kleiner zijn dan deze hiervoor genoemde maat, te meer daar het eigenlijk uitsluitend herbesteding of sloop van al bestaande bebouwing betreft. Nader archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

Mochten er tijdens bouw- of andere werkzaamheden ondanks het vooronderzoek toch archeologische resten gevonden worden, dan moet dat volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet zo spoedig mogelijk gemeld worden bij de Minister van OC&W.

Water:

Voorliggend plan houdt uitsluitend de omzetting in van de bestemming ter plaatse van 'agrarisch met waarden' naar 'wonen', 'tuin' en 'groen - houtsingel'. Het plan voorziet in de sloop van een bestaand bijgebouw op het perceel, waardoor per saldo de oppervlakte aan verharding afneemt.

Er zullen geen wijzigingen aangebracht worden aan kavelsloten. In ieder geval wordt specifiek aandacht gevraagd voor het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Die stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water(bodem)systeem en hierdoor een zeer nadelige invloed hebben op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Het waterschap Brabantse Delta heeft in de vooroverlegfase van het plan een positief wateradvies afgegeven bij bericht van 7 juli 2023. Dit wateradvies is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

Flora en fauna:

Voorliggend plan houdt uitsluitend de omzetting in van de bestemming ter plaatse van 'Agrarisch met waarden' naar 'Wonen', 'Tuin' en 'Groen - Houtsingel'. Het plan voorziet in de sloop van een deel van een bestaand bijgebouw. Indien er moet voor deze sloop te zijner tijd een omgevingsvergunning aanvragen, waarin ook aangetoond moet worden dat bij de sloop geen natuurwaarden aangetast worden. Natuurlijk moet ook aan de zorgplicht van de Wet Natuurbescherming voldaan worden bij activiteiten in het plangebied.

Voorliggend plan heeft dan ook geen negatieve invloed op flora dan wel fauna. Wel gaat het plan voorzien worden van een landschappelijke inpassing die positief zal bijdragen aan deze aspecten.

Externe veiligheid:

In de omgeving van het perceel Heigatstraat 9 zijn geen risico-objecten gelegen. Het voorliggende wijzigingsplan heeft dan ook geen gevolgen op het vlak van externe veiligheid.

Economische uitvoerbaarheid:

De initiatiefnemer draagt alle kosten. Ter voldoening aan artikel 6.12 Wro is een anterieure overeenkomst alsmede een overeenkomst tot planschadeverhaal afgesloten. De economische haalbaarheid is daarmee gegarandeerd.

Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat:

Er zijn geen factoren aanwezig die aanwijzingen opleveren voor een verstoord woon- en leefklimaat. Bedrijfsmatige activiteiten zijn op voldoende afstand gelegen. Er is voor de wijziging van de bestemming van 'Agrarisch' naar 'Wonen' sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.2 Conclusie

Uit het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat, op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, voldaan kan worden aan de voorwaarden van artikel 3.6.12 en 38.1 van het bestemmingsplan "Buitengebied" met inbegrip van de bijbehorende partiële herzieningen en deze te wijzigen zoals aangegeven op bijgaande wijzigingsplanverbeelding. Daarnaast is de wijziging ruimtelijk aanvaardbaar en is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.3 Juridische aspecten

In dit wijzigingsplan wordt de agrarische bestemming met bouwvlak van het perceel Heigatstraat 9 op de planverbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied' gedeeltelijk omgezet in een bestemming 'Wonen', 'Tuin' en 'Groen - Houtsingel'. Bij de bestemming 'Wonen' wordt bij de gebruiksregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen teneinde de sloop van de overtollige bebouwing te waarborgen. De planregels van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 zijn en blijven van toepassing. In de planregels van dit 'wijzigingsplan Buitengebied, Heigatstraat 9' worden de relevante bestemmingsregels van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 dan ook van overeenkomstige toepassing verklaard met een aanvullend artikel voor de voorwaardelijke verplichting voor de sloop van de overtollige bebouwing.

4.4 Procedure

4.4.1 Vooroverleg

Over het voorontwerp is wettelijk vooroverleg voorgeschreven met de provincie Noord-Brabant en met het Waterschap Brabantse Delta. De provincie heeft echter laten weten dat voor plannen waarbij geen provinciale belangen spelen geen vooroverleg noodzakelijk is. Volgens het voorformulier inventarisatie ruimtelijke aspecten (ingevuld 22 juni 2023) is dat in dit geval aan de orde. Dit formulier is opgenomen als bijlage 2 van deze toelichting.

Het Waterschap heeft bij bericht van 7 juli 2023 laten weten een positief wateradvies te geven. Dit wateradvies is opgenomen als bijlage 1 van deze toelichting.

4.4.2 Zienswijzen

Het voorliggende wijzigingsplan voor de Heigatstraat 9 is bekend gemaakt in de Etten-Leurse Bode van 13 september 2023. Gedurende de periode van 14 september tot en met 25 oktober 2023 heeft het ontwerp-wijzigingsplan ter inzage gelegen in het gemeentelijk informatiecentrum en is geplaatst op de gemeentelijke website en ruimtelijke plannen. In de bekendmaking is medegedeeld dat gedurende de termijn van zes weken schriftelijk of mondeling bij burgemeester en wethouders een zienswijze kon worden ingediend. Gedurende de ter inzage termijn zijn geen zienswijzen ontvangen op het ontwerp-wijzigingsplan.

4.4.3 Beroepstermijn

Het plan is ongewijzigd vastgesteld. Na vaststelling wordt het vastgestelde wijzigingsplan voor 6 weken ter inzage gelegen voor het indienen van beroep en/of een voorlopige voorziening.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1: [Wateradvies Brabantse Delta](#)

Bijlage 2: [Vooroverlegformulier provincie](#)

Gemeente Etten-Leur
De heer K. Kegel
Roosendaalseweg 4
4875 AA Etten-Leur

Uw schrijven van : 22 juni 2023
Uw kenmerk :
Zaaknummer : 658228
Ons Kenmerk : 661741
Behandeld door : de heer J. Castricum
Doorkiesnummer : 076 564 11 53
Datum : 7 juli 2023
Verzenddatum : 7 juli 2023

Onderwerp: wateradvies concept bestemmingsplan wijzigingsplan Heigatstraat 9 te Etten-Leur

Geachte heer Kegel,

Op 22 juni 2023 heeft u concept bestemmingsplan wijzigingsplan Heigatstraat 9 te Etten-Leur toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het concept bestemmingsplan hebben wij de volgende op- en aanmerkingen.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken, beheer van vaarwegen en nautisch beheer. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap 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 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 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Wij verzoeken u in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, 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.

Planregels

Geen opmerkingen.

Verbeelding

Geen opmerkingen.

Toelichting

De wijziging heeft ruimtelijk gezien geen effect op de belangen van het waterschap, waardoor we positief adviseren. Wel dient er in het vervolg een waterparagraaf te worden opgenomen, waarin wordt verwezen naar de juiste wet- en regelgeving en waterhuishoudkundig wat uitgebreider wordt onderbouwd.

Overige opmerkingen

In Nederland leidt klimaatverandering tot hogere temperaturen, meer (extreme) neerslag, drogere zomers en een stijgende zeespiegel. Het gaat daarbij niet alleen om geleidelijke veranderingen. Extreem weer, zoals hittegolven en forse regen- en hagelbuien, zal steeds vaker voorkomen en tot meer schade en slachtoffers leiden. Klimaat adaptief bouwen en inrichten biedt een kans om van gebieden een aantrekkelijk leef- en vestigingslocatie te maken met meer groen en ruimte voor water in de bebouwde omgeving en voor meer innovatieve bouwvormen. Hiermee worden ook andere doelen dan klimaatadaptie gediend, zoals een gezonde en veilige leefomgeving, biodiversiteit en het verhogen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Verschillende decentrale overheden en regio's werken actief aan klimaat adaptief bouwen en inrichten. Voorbeelden van concrete maatregelen zijn te vinden op de site van Rijksoverheid www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2020/04/30/handreiking-regelgeving-klimaat-adaptief-bouwen-en-inrichten.

Tot slot wijzen u erop dat er voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater, gebods- of verbodsbepalingen kunnen gelden op basis van de Keur. Veelal is voor werkzaamheden die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer een vergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen kan een werkzaamheid onder een Algemene regel vallen, waardoor er onder voorwaarden sprake kan zijn van een vrijstelling van de vergunningplicht. De Keur en de Algemene regels zijn onder andere te raadplegen op de website van het waterschap (www.brabantsedelta.nl). Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de afdeling vergunningen via telefoonnummer 076 564 10 00.

Wateradvies

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

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer J.P.H. Castricum van het waterschap via telefoonnummer 076 564 11 53.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur,
Teammanager vergunningen,

mr. B.P. Vos-de Jong



Inventarisatie RO belangen

Bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, omgevingsvisie wabo, structuurvisies, e.d

Provincie Noord-Brabant

Inventarisatie ruimtelijke aspecten

T.b.v. aanmelden ruimtelijk plan bij provincie Noord-Brabant

Doel van het formulier

De gemeente kan met behulp van dit formulier de kennisgeving van een plan of besluit in het kader van de Wro en Wabo elektronisch toezenden aan de Provincie Noord-Brabant. Met dit formulier is beoogd de procedure rond het wettelijk vooroverleg te verkorten. Op basis van de ingevulde ruimtelijke aspecten kan in veel gevallen worden volstaan met het invullen van het formulier. In die gevallen ontvangt u via de e-mail een afschrift van de inventarisatie van de ruimtelijke aspecten in pdf-formaat en is daarmee het wettelijk vooroverleg direct afgerond.

Het is daarom van belang dat u het formulier zo volledig mogelijk invult.

Wij vragen u het ingevulde formulier (pdf) eveneens toe te voegen wanneer u het ontwerpbestemmingsplan aanbiedt.

In sommige gevallen geven de ruimtelijke aspecten ons aanleiding om het voorontwerp nader te beoordelen. In dat geval wordt u doorgeleid in het formulier en wordt u gevraagd nadere plangegevens in te vullen.

Na ontvangst van het plan door de provincie Noord-Brabant ontvangt u een ontvangstbevestiging en wordt het plan verder in procedure gebracht.

Binnen 6 weken na ontvangst van het voorontwerp ontvangt u een reactie van het Cluster Ruimte van de provincie Noord-Brabant.

Toelichting bij dit formulier

- Vragen voorzien van een *-teken zijn verplicht om in te vullen.

- Vragen voorzien van een □ hebben een toelichting die verschijnt door met uw muis op de □ te staan.

Proclaimer

Het invullen van het formulier maakt onderdeel uit van een wettelijke procedure. U vult het formulier in namens het college van burgemeester en wethouders. Het is daarom van belang dat u het formulier volledig en juist invult. Aan het invullen van het formulier kunnen geen rechten worden ontleend.

Vervolg

Het aanmelden van het ontwerp en vastgestelde bestemmingsplan blijft verplicht ook wanneer het vooroverleg naar aanleiding van het ingevulde formulier geen aanleiding gaf tot een inhoudelijke reactie. Bij de aanmelding van het ontwerpplan vragen wij u daarom het pdf-bestand van het eerder ingevulde formulier bij te voegen. Mocht het ontwerpplan ten opzichte van het voorontwerp zodanig zijn veranderd, vragen wij u de inventarisatie van ruimtelijke aspecten opnieuw in te vullen en mee te zenden met het ontwerp.

Voor het volledig invullen van dit formulier heeft u in ieder geval nodig:

- Gegevens van het ruimtelijk plan
- de [Verordening ruimte Noord-Brabant](#), voor zover een toelichting op de ruimtelijke aspecten gewenst is.

Vragen of contact

Heeft u nog vragen bij het invullen van het formulier of zijn er andere vragen dan kunt u contact opnemen met de provincie Noord-Brabant via e-mail naar PlanbegeleidingRO@brabant.nl of via het telefoonnummer 06 52794034.

Verder >>

Kennisgeving van het plan

Wilt u een **voorontwerp** van een onderstaand type melden?

Ja

- bestemmingsplan
- wijzigingsplan
- uitwerkingsplan
- omgevingsvergunning

Wij vragen u om een actuele inventarisatie van relevante ruimtelijke aspecten.
Ga door met het invullen van de inventarisatie.

Inventarisatie belangen door gemeente

Betreft het plan een

Geen van bovenstaande

Welke onderdelen m.b.t. ligging zijn van toepassing

Gemengd landelijk gebied

Verder >>

Vragen Gemengd Landelijk Gebied

Welke onderdelen m.b.t. ontwikkeling Gemengd Landelijk Gebied zijn van toepassing

(Bedrijfs)wonen

Verder >>

Vragen Gemengd landelijk gebied m.b.t. (Bedrijfs)wonen

(Bedrijfs)wonen

Burgerwoning

Vorm van Burgerwoning

Bestaande woning

Bestaande woning

Omzetten van bedrijfswoning naar burgerwoning

Verder >>

Vragen Aanduidingen

Naast de ligging binnen een structuur kan er ter plaatse van de ontwikkeling sprake zijn van een aanduiding. Indien de ontwikkeling is gelegen binnen een aanduiding gelden aanvullende bepalingen. Voor de betreffende bepalingen verwijzen wij u naar de betreffende artikelen die in dat geval aan de orde zijn. Veelal gaat het om een verantwoording op welke wijze rekening is gehouden met de specifieke waarde of functie binnen dat gebied. In andere gevallen kan het stellen van nadere regels aan de orde zijn.

Welke aanduidingen zijn van toepassing

Geen aanduiding van toepassing

Kwaliteitsverbetering

Heeft uw gemeente in het kader van het RRO afspraken gemaakt over de kwaliteitsverbeteringen van het landschap

Ja

De ruimtelijke ontwikkeling(en) valt binnen de volgende categorie:

Cat. 1 of 2 en is geborgd.

Verder >>

Plangegevens

Plannaam

Buitengebied, Heigatstraat 9

Plan_IDN (conform IMRO2008)

NL.IMRO.0777.0185WPHEIGATSTR9-1001

Gegevens gemeente

Deze gegevens worden gebruikt om de inventarisatie na afronding te kunnen toesturen.
Daarnaast wordt een afschrift door de provincie bewaard voor monitoringsdoeleinden.

Gemeente

Gemeente

Etten-Leur

Correspondentieadres

Postcode

4870 GA

Huis- of postbusnummer*

10100

Straatnaam

Postbus

Plaats

ETTEN-LEUR

Corrigeer of vul aan wanneer dit niet correct is of ontbreekt. door postcode en postbus/huisnr in te voeren. Gebruik geen punten.

Contactpersoon voor dit plan

Aanspreektitel

Dhr.

Voorletter(s)

K.

Achternaam

Kegel

E-mailadres

kiram.kegel@etten-leur.nl

Controle E-mailadres

kiram.kegel@etten-leur.nl

Verder >>

Samenvatting van het formulier

U heeft aangegeven dat onderstaande aspecten van toepassing zijn op het plan:

Aanduidingen

Naast de ligging binnen een structuur kan er ter plaatse van de ontwikkeling sprake zijn van een aanduiding. Indien de ontwikkeling is gelegen binnen een aanduiding gelden aanvullende bepalingen. Voor de betreffende bepalingen verwijzen wij u naar de betreffende artikelen die in dat geval aan de orde zijn. Veelal gaat het om een verantwoording op welke wijze rekening is gehouden met de specifieke waarde of functie binnen dat gebied. In andere gevallen kan het stellen van nadere regels aan de orde zijn.

- Geen aanduiding van toepassing

Kwaliteitsverbetering

- Afspraken in kader van RRO gemaakt - Valt in cat. 1 of 2 en is geborgd.

Wettelijk vooroverleg afgerond

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 Noord-Brabant.

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u het e-formulier ingevuld.

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Het door u ingevulde formulier over de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. U kunt het wettelijk vooroverleg dan ook als afgerond beschouwen.

Wij benadrukken hierbij dat de bepalingen in de Verordening ruimte Noord-Brabant onverkort van kracht blijven. Zo zal elke ontwikkeling binnen de groenblauwe mantel een positieve bijdrage moeten leveren aan bescherming en ontwikkeling van aanwezige waarden en zal elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied gepaard moeten gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor stedelijke ontwikkelingen, ook in bestaand stedelijk gebied zal in het plan een verantwoording moeten worden opgenomen over het toepassen van de 'ladder van duurzame verstedelijking'. Een aantal elementen uit de Ladder hebben een plaats in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Daarnaast vragen wij uw specifieke aandacht voor de toepassing voor de overige elementen van de 'Ladder'. Wij verwijzen u daarom naar de handreiking 'Ladder van duurzame verstedelijking' van het ministerie van Infra structuur en Milieu.

Veelal zijn over de kwaliteitsverbetering en de toepassing van de ladder van duurzame verstedelijking afspraken gemaakt in het kader van het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). Bovendien kan het zijn dat op basis van een aanduiding zoals deze zijn opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant een nadere verantwoording vraagt. Wij verzoeken u nadrukkelijk daar rekening mee te houden. In het kader van het ontwerpplan zullen wij, in die gevallen waar dat nodig is, gelet op provinciale belangen een zienswijze indienen.

Hoewel het vooroverleg voor dit plan is afgerond, verzoeken wij u dit ingevulde formulier bij de aanmelding van het ontwerpplan mee te sturen of het e-formulier opnieuw in te vullen wanneer wijzigingen in het ontwerpplan daartoe aanleiding geven.

Invuldatum inventarisatie

22-06-2023

Ik verklaar dat het formulier naar waarheid en volledig is ingevuld.



Dit formulier is verstuurd op 22-06-2023

Regels Buitengebied, heigatstraat 9

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	2
Artikel 1 Algemene bepaling	2
Artikel 2 Begrippen	2
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	3
Artikel 3 Landschappelijke inpassing	3
Artikel 4 Voorwaarde sloop	3
Artikel 5 Sloop- en bonusregeling	3
Hoofdstuk 3 Algemene regels	4
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	5
Artikel 6 Overgangsrecht	5
Artikel 7 Slotregel	5

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Algemene bepaling

Op dit wijzigingsplan 'Buitengebied, Heigatstraat 9' van de gemeente Etten-Leur zijn van overeenkomstige toepassing de planregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld op 30 september 2013), met inbegrip van de partiële herzieningen 'Reparatieplan Buitengebied, Hoevenseweg 26 en statische opslag in kassen' (vastgesteld op 21 maart 2016), 'Vergroten inhoudsmaat burgerwoningen Buitengebied' (vastgesteld op 27 mei 2019) en 'Partiële Herziening Buitengebied' (vastgesteld op 24 januari 2022)

Artikel 2 Begrippen

2.1 wijzigingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

2.2 plan

Het wijzigingsplan 'Buitengebied, Heigatstraat 9' met identificatienummer NL.IMRO.0777.0185WPHEIGATSTR9-3001 van de gemeente Etten-Leur.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Conform het bepaalde in artikel 1 zijn de bestemmingsregels 'Wonen' 'Tuin' en 'Groen-Houtsingel' en de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 2' van het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld op 30 september 2013), met inbegrip van de partiële herzieningen 'Reparatieplan Buitengebied, Hoevenseweg 26 en statische opslag in kassen' (vastgesteld op 21 maart 2016), 'Vergroten inhoudsmaat burgerwoningen Buitengebied' (vastgesteld op 27 mei 2019) en 'Partiële Herziening Buitengebied' (vastgesteld op 24 januari 2022), van overeenkomstige toepassing.

Met dien verstande dat aan de bestemming 'Wonen' een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de landschappelijke inpassing en de sloop van overtollige agrarische bedrijfsgebouwen en de regels ten aanzien van de sloop- en bonusregeling toegevoegd worden.

Artikel 3 Landschappelijke inpassing

De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – landschappelijke inpassing' mogen uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van wonen, indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in **bijlage 1** bij deze regels.

Artikel 4 Voorwaarde sloop

De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voorwaarde sloop overtollige bebouwing' mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van wonen, indien aan de sloopverplichting zoals opgenomen in **bijlage 2** bij deze regels is voldaan.

Artikel 5 sloop- en bonusregeling

In verband met de toegepaste sloop- en bonusregeling behorende bij de voorwaarden van de toegepaste wijzigingsbevoegdheid, geldt voor de locatie Heigatstraat 9 de volgende voorwaarde:

- a. De oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'sloop- en bonusregeling (m2)' mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van deze aanduiding.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Conform het bepaalde in artikel 1 zijn de relevante algemene regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld op 30 september 2013), met inbegrip van de partiële herzieningen 'Reparatieplan Buitengebied, Hoevenseweg 26 en statische opslag in kassen' (vastgesteld op 21 maart 2016), 'Vergroten inhoudsmaat burgerwoningen Buitengebied' (vastgesteld op 27 mei 2019) en 'Partiële Herziening Buitengebied' (vastgesteld op 24 januari 2022), van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Overgangsrecht

6.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

6.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het wijzigingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Conform het bepaalde in artikel 1 zijn de overgangs- en slotregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' met inbegrip van de partiële herzieningen 'Reparatieplan, Hoenseweg 26 en statische opslag in kassen', 'Paraplubestemmingsplan Vergroten inhoudsmaat burgerwoningen Buitengebied' en 'Partiële Herziening Buitengebied', zoals geldend op het moment van terinzagelegging van dit ontwerp wijzigingsplan van overeenkomstige toepassing.

Artikel 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Planregels van het wijzigingsplan 'Buitengebied, Heigatstraat 9'

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1: [Landschappelijke inpassing](#)

Bijlage 2: [Te slopen bebouwing](#)

Datum opmaak; 12-6-2023

Format projectplan aanleg landschapselementen

-LANDSCHAPPELIJKE INPASSING-COMPENSATIE MAATREGELEN-

Gegevens aanvrager/opdrachtgever:

Naam : XXXXXXXXXX
Contactpersoon : idem
Projectadres : Heigatstraat 9
Postcode : 4873 LK
Woonplaats : Etten-Leur
Telefoon :
Email :

Ligging project;

Gemeente : Etten-Leur
Kadastraal bekend : gemeente Etten-Leur, sectie Q , nr. 2097
X/Y : 106058 x 396928

De ondergetekende verklaart in te stemmen met dit plan dat betrekking heeft op:

X aanleg landschappelijke beplanting t.b.v. kwaliteitsimpuls landschap aanpassing bestemmingsvlakken / bouwvlak / nieuwbouw

0 aanleg landschappelijke beplanting t.b.v. landschappelijke inpassing glastuinbouw

0 aanleg landschappelijke beplanting t.b.v. landschappelijke inpassing waterbassin

Bijlagen:

X schets beplanting (schaal 1:1000), toelichting, plantsoenlijst

0 schets poel (schaal 1:100/1:250) + grondverzet

Datum

Handtekening

Toelichting beplantingsplan

Te beplanten grond: zand, dikte teelt laag: cm, droog

Toelichting per vak

<p>vak : 1 beplantingstype : Struweelhaag lengte/oppervl : 100 x 3 = 300 m² aantal rijen : 1 plantverband : 4 st/m</p> <p>aantal stuks : 400 st. bosplantsoen st. laanbomen menging : n.v.t. Minimale hoogte 1,70 m., maximale hoogte 3 m. Gecultiveerd materiaal zo goed als mogelijk verplaatsen naar gecultiveerde tuin.</p>
<p>vak : beplantingstype : lengte/oppervl : aantal rijen : plantverband :</p> <p>aantal stuks : st. bosplantsoen st. laanbomen menging : individueel</p>
<p>vak : beplantingstype : lengte/oppervl : aantal rijen : plantverband :</p> <p>aantal stuks : st. bosplantsoen st. laanbomen menging : individueel</p>

Beplantingstype : houtsingel/bosje/haag/bomenrij

Menging : individueel (soorten door elkaar planten)

 groepsgewijs (soorten in groepjes van 3-5 st. van dezelfde soort aanplanten)

Plantsoenlijst :

Naam (ned. naam/lat. naam)	Totaal		Aantal per beplantingsvak						
	vak:	1							
Bosplantsoen (2 jarig plantmateriaal, maat 60-80 of 60-100)									
Boomvormers									
Berk/ <i>Betula</i> sp.									
Beuk/ <i>Fagus sylvatica</i> (H) (3 jarig)									
Es/ <i>Fraxinus excelsior</i>									
Haagbeuk/ <i>Carpinus betulus</i> (H)	100	100							
Winterlinde / <i>Tilia cordata</i>									
Zomereik/ <i>Quercus robur</i>									
Zwarte els/ <i>Alnus glutinosa</i>									
Struikvormers									
Gelderse roos/ <i>Viburnum opulus</i>									
Grauwe wilg/ <i>Salix cinerea</i>									
Hazelaar/ <i>Corylus avellana</i>									
Hondsroos/ <i>Rosa canina</i>									
Hulst / <i>Ilex aquifolium</i>									
Kardinaalsmuts / <i>Euonymus europeus</i>	20	20							
Kornoelje ,rode/ <i>Cornus sanguinea</i>	20	20							
Kornoelje, gele/ <i>Cornus mas</i>	20	20							
Liguster/ <i>Ligustrum vulgare</i> (H)	40	40							
Lijsterbes/ <i>Sorbus aucuparia</i>									
Meidoorn/ <i>Crataegus</i> sp(H).									
Sleedoorn/ <i>Prunus spinosa</i>									
Veldesdoorn/ <i>Acer campestre</i> (H)	140	140							
Vogelkers/ <i>Prunus padus</i>	20	20							
Vuilboom/ <i>Rhamnus frangula</i>									
Mispel / <i>Mespilus germanica</i>									
Wegedoorn / <i>Rhamnus catharticus</i>	40	40							
Wilde appel / <i>Malus sylvestris</i>									
Totaal bosplantsoen	400	400							

(H): soort ook geschikt voor geschoren hagen

* : Voor totaaloverzicht van toe te passen soorten zie Subsidieregeling Natuur paragraaf

Onderdeel plaatsen of verplaatsen raster ter bescherming beplantingselementen

Plaatsen raster

- plaatsen rundveeraster; palen op 4 meter afstand en 2 puntdraden : m1
- plaatsen elektrisch rundveeraster; palen op 10 meter afstand en 2 gladde draden : 100 m1
- plaatsen schapenraster; palen op 3 meter afstand en zwaar gelijkmatig ursusgaas van 100 cm hoogte: m1

Verplaatsen bestand raster

- verplaatsen van bestand rundveeraster : m1
- verplaatsen van bestand schapenraster : m1

Onderdeel plaatsen boomkorf

- type rund; 2 boompalen robinia plaatsen + boomband met aanschuiflus
aanbrengen pantanetgaas 150 cm(L)x180 cm(H) : stuks
- type schaaap; 2 boompalen robinia plaatsen + boomband met aanschuiflus
aanbrengen pantanetgaas 120 cm(L)x150 cm(H)of
120 cm(L) x zwaar gelijkmatig ursusgaas van 100 cm (H) : stuks

Struweelhaag

Afbakening

- Een struweelhaag is een vrij liggend lijnvormig landschapselement van ca. 3 meter breed met een aaneengesloten opgaande begroeiing van inheemse, overwegend doornachtige, struiken.
- Hagen die minimaal eenmaal per 3 jaar worden gesnoeid horen tot het beheertype Knip- of scheerheg.

Inrichtingseisen bij aanleg nieuw element

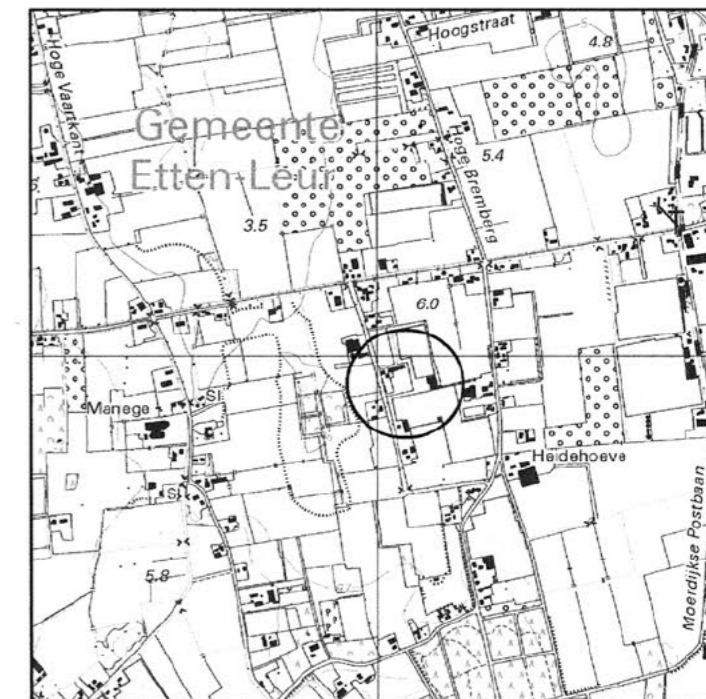
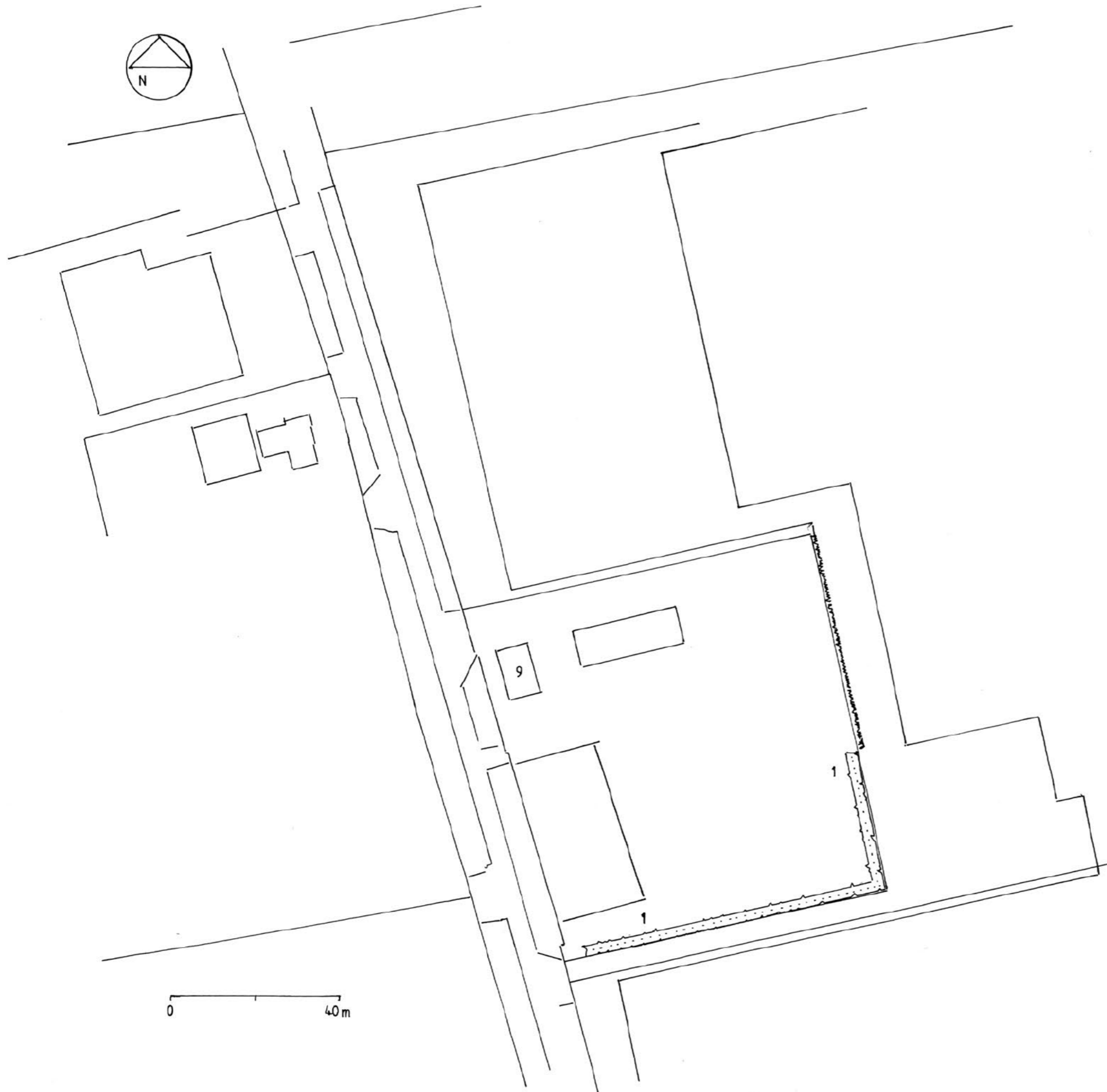
- Aanplant met 2- en/of 3 jarig bosplantsoen, waarvan 50% bestaat uit doorndragende struiken, uitgezonderd meidoorn in bufferzones bacterievuur.
- Het betreft een één- of tweerijig element.
- Plantafstand in de rij bij 1 rij minimaal 0,25 meter en maximaal 0,40 meter en bij twee rijen
- plantafstand in de rij minimaal 0,50 m en maximaal 1,00 meter en afstand tussen rijen minimaal 0,50 m en maximaal 1,00 meter.
- Raster minimaal op 1 meter uit de voet van de buitenste rij indien perceel beweid wordt.

Beheervoorschriften

- Snoeiwerkzaamheden worden verricht in de periode tussen 1 oktober en 14 maart.
- Na het snoeien heeft de haag een hoogte van tenminste 1,00 meter en een breedte van tenminste 0,8 meter;
- Na het vlechten heeft de haag een hoogte van tenminste 1,00 meter en een breedte van tenminste 0,5 meter
- Het gebruik van een klepelmaaier is niet toegestaan, uitgezonderd voor het snoeiwerk van zijkanten.
- Het snoeien kan gecombineerd worden met het vlechten van de haag.
- Het snoeihout moet afgevoerd worden. Als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element.
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van Japanse duizendknoop.
- Ongewenste houtsoorten, zoals Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik, robinia en ratelpopulier mogen mechanisch (uitgraven, afzagen, uitfrezen) worden bestreden
- Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- Sloopmaaisel, bagger, maaisel en tuinafval mogen niet verwerkt worden in de beheereenheid.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee. Een raster ter bescherming mag niet aan het element bevestigd worden. Als er geen vee in het aangrenzende perceel loopt, is een raster niet nodig.
- Niet branden in of in de directe omgeving van het element.

Specifieke beheervoorschriften

Takken en bramen die over aangrenzende percelen hangen mogen worden teruggesnoeid. Overhangende takken aan de zijkanten mogen maximaal 1 maal per 3 jaar worden teruggesnoeid.



Ligging project;

Gemeente : Etten-Leur
 Kadastraal bekend : gemeente Etten-Leur, sectie Q , nr. 2097
 X/Y : 106058 x 396928

Legenda

-  Bestaande beplanting
-  Struweelhaag
- 
- 

Inrichtings-/beplantingsplan voor:

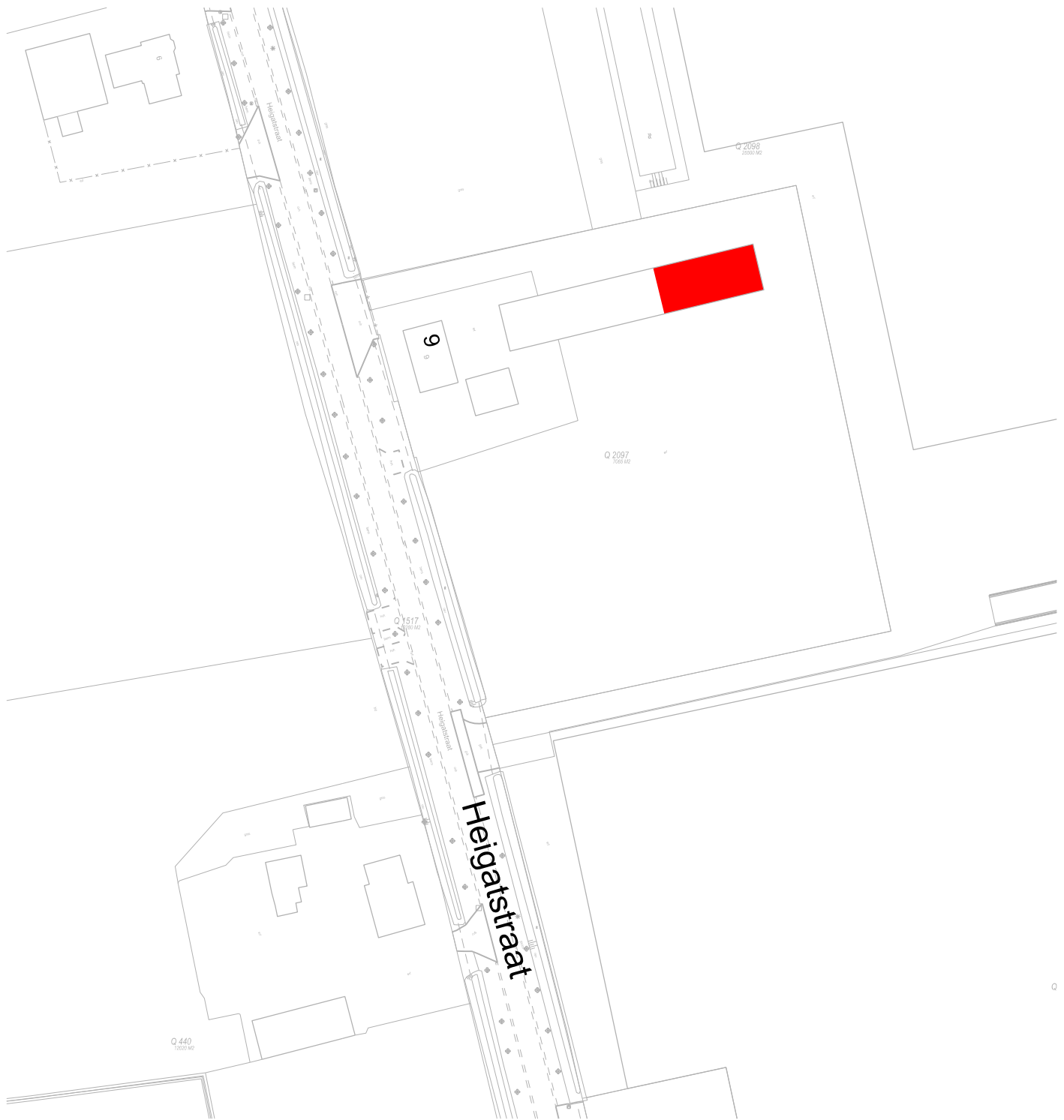
Naam : [REDACTED]
 Adres : Heigatstraat 9
 Postcode : 4873 LK
 Plaats : Etten-Leur
 Telefoon :

Ontwerp : AS d.d.: 12 - 6 - 2023

Blad 1 van 1 Schaal 1 : 1000
 Bij afdruk op A3

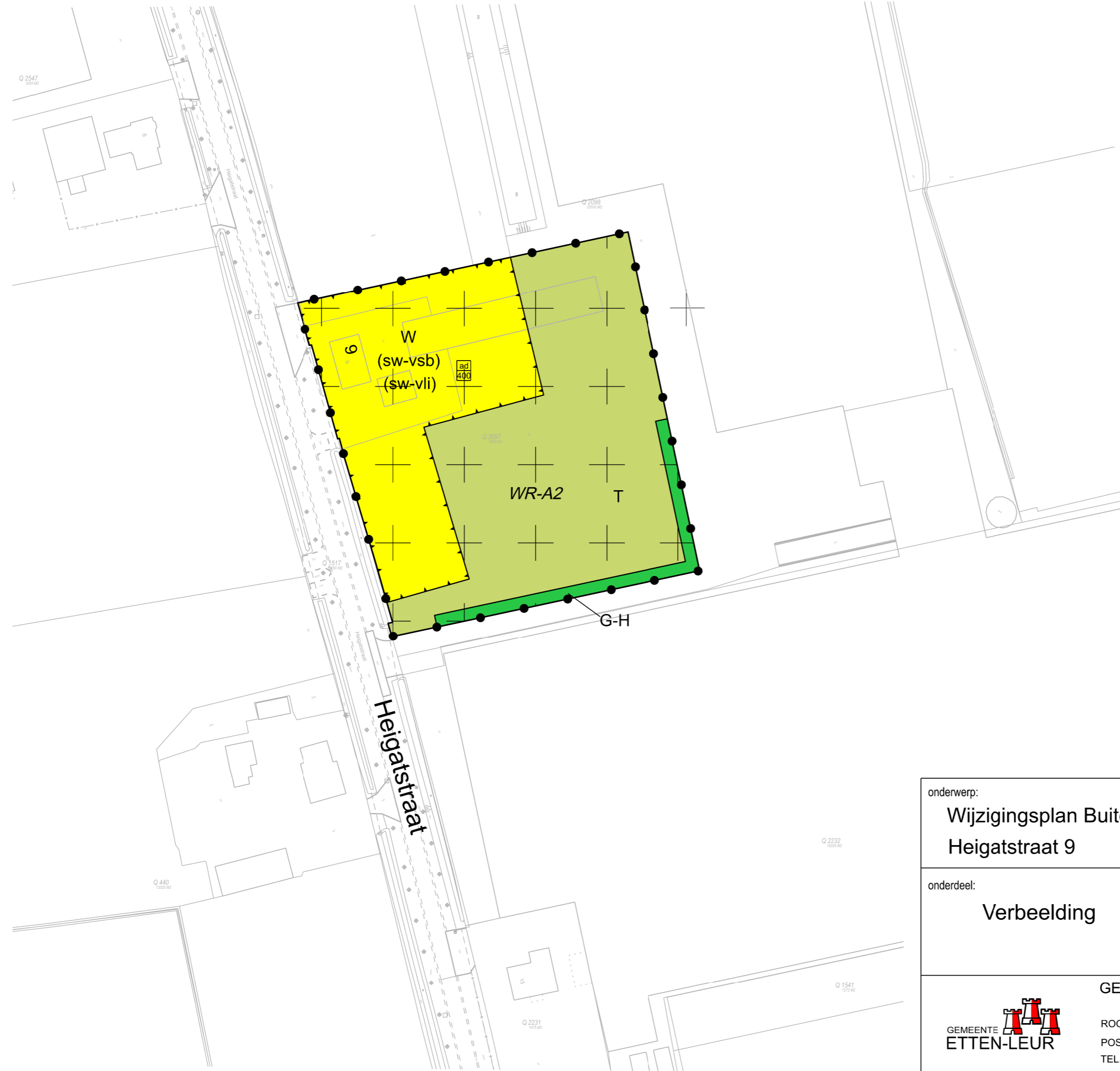
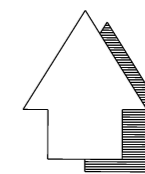
Stichting Het Noordbrabants Landschap
 Coördinatiepunt Landschapsbeheer
 Postbus 80 5076 ZH Haaren
 Telefoon 0411 - 622775 Fax 0411 - 623691





Heigatstraat 9: Te slopen bijgebouw





Plangebied

Plangebiedgrens

Bestemmingen

Groen - Houtsingel

Tuin

Wonen

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie 2

Functieaanduidingen

specifieke vorm van wonen - voorwaarde landschappelijke inpassing

specifieke vorm van wonen - voorwaarde sloop bijgebouwen

Maatvoeringaanduidingen

maatvoeringsvlak

other: sloop- en bonusregeling (m2)

onderwerp:
**Wijzigingsplan Buitengebied,
Heigatstraat 9**

schaal : 1 : 1000

datum : November 2023.

get.: M.Kips gez.:

onderdeel:
Verbeelding

gewijz.:				



GEMEENTE ETTEN-LEUR

ROOSDAALSEWEG 4
POSTBUS 10100 4870 GA ETTEN-LEUR
TEL. 076-5024000 FAX 076-5033880
I : www.etten-leur.nl E-Mail : info@etten-leur.nl

bureau : Ontwikkeling

nr.: NL.IMRO.0777.0185WPHEIGATSTR9-3001