

Toelichting

Wijzigingsplan Buitengebied, Windgat 35

Identificatie: NL.IMRO.0777.0190WPWINDGAT35-2001

Status: ontwerp

Vaststellingsdatum: -

Hoofdstuk 1 Inleiding

Ten noorden van de kern Etten-Leur ligt het perceel Windgat 35. Het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 14.000 m², waarvan 7.400 m² bouwvlak. Al geruime tijd is het perceel niet meer agrarisch in gebruik. Ook in de nabije toekomst is er geen zicht op de vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf.

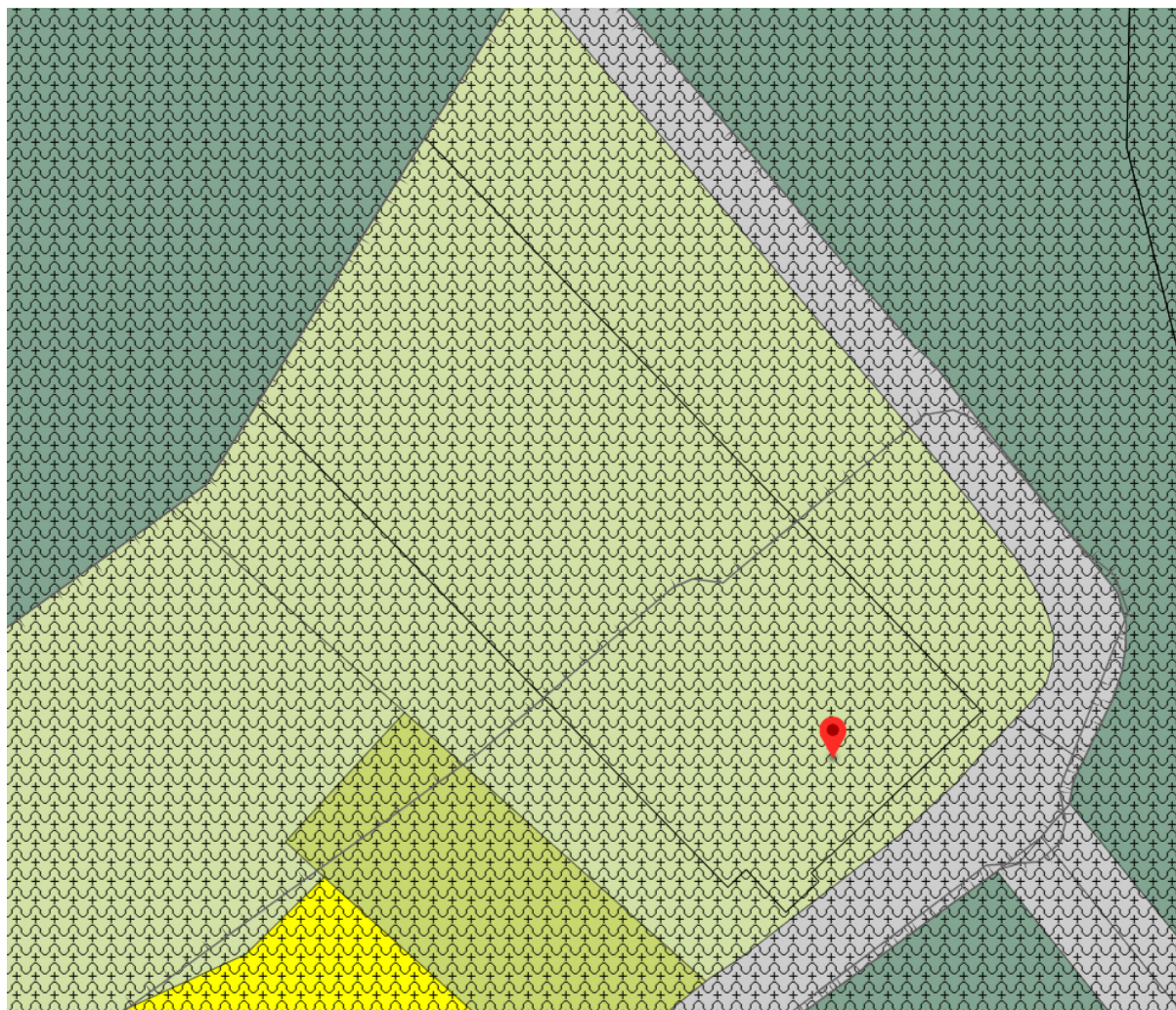
Aangezien er geen agrarische bedrijfsvoering meer is, zijn er geen mogelijkheden om vergunningplichtige aanpassingen te doen aan de woning of bijgebouwen. Dat is alleen mogelijk als de agrarische bestemming van het perceel wordt omgezet in een bestemming 'Wonen' en 'Tuin', waarbij de overtollige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Door de eigenaar is dan ook verzocht om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de agrarische bestemming van het perceel om te zetten in de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'.



Afbeelding 1 Luchtfoto Windgat 35 (2022)

Hoofdstuk 2 Wijzigingsregeling

Voor het perceel gelden de bestemmingsplannen 'Buitengebied' (2013) en de daarop van toepassing zijnde herzieningen. De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Naast de bestemming 'Agrarisch met waarden' gelden ook de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waterstaat – Attentiegebied EHS'. Ook gelden er een aantal gebiedsaanduidingen, namelijk 'overige zone – aardkundig waardevol', 'overige zone – beperkingen veehouderij', 'overige zone – cultuurhistorisch vlak', 'overige zone – groenblauwe mantel' en 'overige zone – leefgebied struweelvogels'.



Afbeelding 2 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied'

In de planregels is in artikel 4.6.11 een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om de agrarische bestemming te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Zij maken daarbij gebruik van de bevoegdheid zoals omschreven in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro) 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.

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 verbindingzone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingzone' 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.

Hoofdstuk 3 Toets aan wijzigingsregeling

Ad a. Het agrarisch bedrijf is al geruime tijd geleden beëindigd en de eigenaren zijn geen agrarisch ondernemer.

Ad b. Gezien de ligging van het perceel omringd door één woonbestemming en natuur is er geen sprake van een verslechtering van het woon- en leefklimaat, maar eerder een verbetering bij het omzetten van de agrarische bestemming in een woonbestemming. Dit is ook het geval omdat na wijziging op het perceel geen agrarische bedrijfsvoering meer mogelijk is.

Er wordt voldaan aan voorwaarde b.

Ad c. In de nabijheid van het perceel zijn geen (agrarische) bedrijven gevestigd. Het dichtstbij gelegen agrarische bouwvlak ligt op een afstand van een kilometer.

Er wordt voldaan aan voorwaarde c.

Ad d en e. Het agrarisch bouwvlak wordt verwijderd en vervangen door een bouwvlak met woonbestemming van 1.500 m². In de woonbestemming zijn het woongebouw en de bijgebouwen opgenomen, zoals dat ook in de huidige situatie het geval is. Voor een gedeelte van het perceel wordt de agrarische bestemming omgezet naar een tuinbestemming, zodat een gedeelte van het perceel voor tuindoeleinden gebruikt kan worden. Het perceel wordt landschappelijk ingepast. Ook aan voorwaarden d en e wordt voldaan. Zie hiervoor ook de planverbeelding behorende bij dit wijzigingsplan en het in bijlage 2 bij de regels bijgevoegde landschappelijke inpassing.

Ad f. In totaal is er ongeveer 476 m² aan (legale) bijgebouwen en overkappingen aanwezig op het perceel. Conform de sloop-bonusregeling betekent dit dat 400 m² aan bijgebouwen en overkappingen behouden mag blijven en/of nieuw gerealiseerd mag worden. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat er geen oppervlakte wordt ingezet voor het vergroten van de woning.

Op basis van de sloop-bonusregeling wordt 400 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan en is hiervoor een maatvoering opgenomen op de verbeelding van het wijzigingsplan. De sloop van de overtollige bijgebouwen wordt verplicht door middel van een voorwaardelijke verplichting. De te slopen bebouwing is opgenomen in bijlage 1 bij de regels.

Er wordt voldaan aan voorwaarde f.

Ad g. Deze planregel is opgenomen in verband met de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant en het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. In de Interim Omgevingsverordening is opgenomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bijgedragen dient te worden aan kwaliteitsverbetering van het landschap. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt hoe om te gaan met deze kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio. De volgende categorie-indeling is gemaakt:

Categorie 1: ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed. Voor deze categorie wordt geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap geëist.

Categorie 2: ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied gebonden zijn. Kwaliteitsverbetering zou moeten bestaan uit een goede landschappelijke inpassing.

Categorie 3: ruimtelijke ontwikkelingen die een beduidende invloed hebben op de omgeving en waarbij vergroting van de geldende bouwmassa/ - oppervlakte vergroting van het bestemmingsvlak en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

De gevallen die onder categorie 1 vallen, worden specifiek benoemd. Het wijzigen van de agrarische bestemming in de bestemming 'Wonen' valt alleen onder categorie 1 wanneer de oppervlakte van de te verwijderen agrarische bouwvlak minimaal 1 hectare bedraagt en er maximaal 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen wordt toegestaan. Dit is hier niet het geval, aangezien er 400 m² aan bijgebouwen en

overkappingen mogelijk worden gemaakt op basis van de sloop-bonusregeling. Om die reden valt het automatisch onder categorie 2. Dat betekent dat een landschappelijke inpassing verplicht.

De landschappelijke inpassing is opgenomen in bijlage 2 bij de regels van dit wijzigingsplan. Op de verbeelding is ter plaatse van de landschappelijke inpassing de bestemming 'Groen - Houtsingel' (en eventueel andere van toepassing zijnde bestemmingen) opgenomen samen met een voorwaardelijke verplichting voor het realiseren, beheren en in stand houden van de landschappelijke inpassing. Hiermee is voorwaarde g gewaarborgd.

Ad h. Voorwaarde h is niet van toepassing. Er wordt niet meer dan 400 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan.

Ad i. Er is op dit moment nog geen sprake van statische binnenopslag.

Ad j. Zowel de gebiedsaanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingzone' als het zoekgebied 'behoud en herstel watersystemen' is niet aanwezig in of rondom het plangebied. Beide worden door de ontwikkeling niet aangepast. Hiermee wordt voldaan aan voorwaarde j.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke aanvaardbaarheid

4.1 Algemeen

Deze paragraaf bevat de overige verantwoording buiten de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

In overeenstemming met regionale afspraken voor woningbouw:

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

In overeenstemming met de regionale afspraken kwaliteitsverbetering van het landschap:

Deze wijziging past binnen het regionale afsprakenkader en is een categorie 2-ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied gebonden zijn. Kwaliteitsverbetering zou moeten bestaan uit een goede landschappelijke inpassing'. Zie ook voorwaarde g. 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. Het betreft de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. De Wet geluidhinder is niet van toepassing.

Bodemkwaliteit:

De voormalige bedrijfswoning wordt in gebruik genomen als burgerwoning. Behoudens nieuwbouw van een bijgebouw en wellicht een uitbreiding van de woning zullen geen bouwactiviteiten plaatsvinden. Er zijn gezien het jarenlange gebruik van de gronden en gebouwen voor land- en tuinbouw geen aanwijzingen dat er sprake is van bodemverontreiniging.

Archeologie:

Ter plaatse geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2', wat inhoudt dat bij ingrepen van meer dan 1.000 m² een archeologisch onderzoek overlegd moet worden. De bouwmogelijkheden komen niet boven de 1.000 m² uit. Vanuit archeologie zijn er geen beperkingen.

Water:

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap Brabantse Delta zijn opgenomen in het Waterbeheerplan 2022/2027, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan 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 waterstaatwerken 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.



Afbeelding 3 Uitsnede Legger van waterschap Brabantse Delta

Op de perceelsgrens van het perceel Windgat 35 ligt een B-watergang (zuidkant en oostkant).

De oppervlakte van de bebouwde oppervlakte neemt af, aangezien de oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen afneemt door middel van de toepassing van de sloop-bonusregeling. Om die reden is het plan op het gebied van water en waterberging acceptabel.

Flora en fauna:

Vanwege de voorgenomen sloop van de bestaande bijgebouwen zal tijdens de vergunningverlening/meldingsplicht voor het slopen van bouwwerken met asbest een quickscan flora en fauna worden overlegd door de initiatiefnemer.

Externe veiligheid:

De regelgeving externe veiligheid is niet van toepassing. Er zijn geen risicovolle activiteiten in de nabijheid van Windgat 35.

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:

Gelet op de onderbouwing ad b en ad c is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.2 Conclusie

Uit het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat voldaan kan worden aan de voorwaarden om overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 4.6.11 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' en de daarop van toepassing zijnde herzieningen te wijzigen zoals aangegeven op bijgaande wijzigingsplanverbeelding. Daarnaast is de wijziging ruimtelijk aanvaardbaar en is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de planregels voor de bestemming 'Wonen' wordt een voorwaardelijke verplichting tot sloop van overtollige gebouwen en tot landschappelijke inpassing opgenomen.

4.3 Juridische plantoelichting

In dit wijzigingsplan wordt de agrarische bestemming met bouwvlak van het perceel Windgat 35 op de planverbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied' omgezet in een bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Bij de bestemming 'Wonen' wordt bij de gebruiksregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen teneinde de sloop van de overtollige bijgebouwen en het realiseren, beheren en in stand houden van de landschappelijke inpassing.

De planregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn en blijven van toepassing. In de planregels van dit wijzigingsplan 'Buitengebied, Windgat 35' worden de relevante bestemmingsregels van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' en de daarop van toepassing zijnde herzieningen dan ook van overeenkomstige toepassing verklaard met een aanvullend artikel voor de voorwaardelijke verplichting voor de sloop van de overtollige bebouwing, een aanvullend artikel voor de vastlegging van de afspraken van de sloop- en bonusregeling en een voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inpassing van het plangebied.

4.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft de eigenaren van het naastgelegen perceel geïnformeerd over de ontwikkeling. Het inventarisatieformulier van de provincie Noord-Brabant voor het vooroverleg is toegevoegd als bijlage bij de toelichting van dit wijzigingsplan.

Het ontwerp wijzigingsplan ligt voor 6 weken ter inzage van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024.