GEMEENTE ETTEN-LEUR

Bestemmingsplan

“Deurnestraat 2 en 2A”

Vastgesteld

Toelichting

Bestemmingsplan Deurnestraat 2 en 2A

Datum vaststelling: *<<?? mei 2024>>*

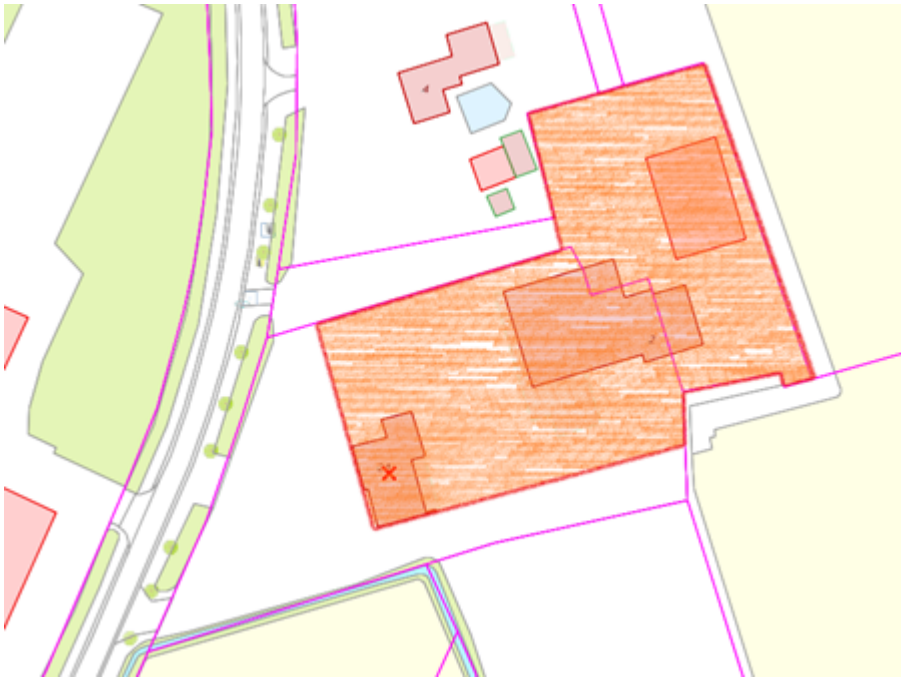
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2013 heeft de laatste integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied plaatsgevonden. De locaties Deurnestraat 2en 2A waren in het vastgestelde bestemmingsplan ‘Buitengebied’ uit 2013 opgenomen met twee woonbestemmingen. Hierop is toen echter beroep ingesteld door de bewoners van Deurnestraat 2A omdat zij op deze locatie ook agrarische activiteiten uitoefenen, behorende bij de hoofdlocatie van het agrarisch bedrijf aan de Molenaarsstraat 3. Hierop zijn de woonbestemmingen voor deze twee percelen Deurnestraat 2 en 2A in 2015 vernietigd door de Raad van State. Ook is toen door de Raad van State opgedragen om het vernietigde plandeel te herstellen en het agrarische gebruik van een deel van Deurnestraat 2A te formaliseren. In voorliggend bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan voor deze locatie hersteld in overeenstemming met de actuele situatie.

1.2 Plangebied

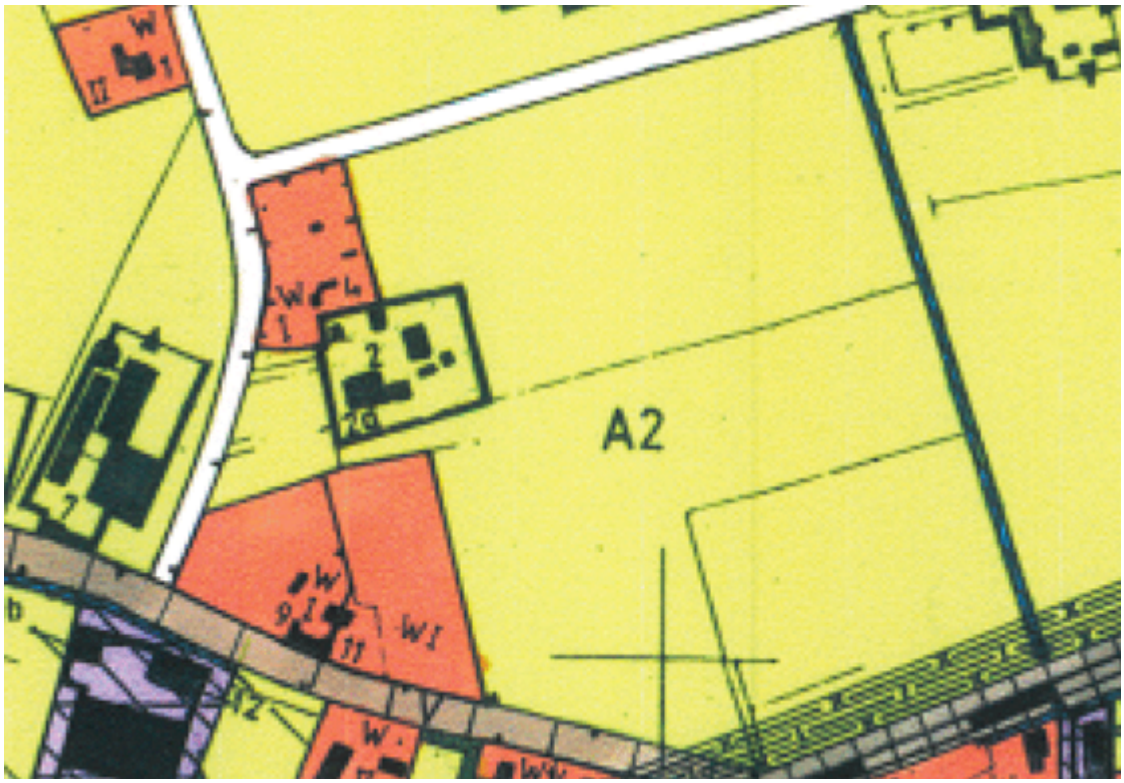
Het plangebied bestaat uit de locaties Deurnestraat 2 en 2A die nog niet geregeld zijn in het recente vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied. De tuingedeelten van deze locaties zijn in 2015 niet vernietigd door de Raad van State en daarom al geregeld in het geldende plan voor deze locatie. Hieronder is de ligging van het plangebied weergegeven.



Plangebied bestemmingsplan Deurnestraat 2 en 2A

1.3 Geldende bestemmingsplan

Ter plaatse geldt nog het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ uit 1998. Dit bestemmingsplan is op 29 oktober 1998 vastgesteld door de gemeenteraad van Etten-Leur en grotendeels goedgekeurd door GS op 25 mei 1999. Het hele plangebied heeft hierin een bestemming ‘Agrarisch gebied, categorie 2’ en is grotendeels voorzien van een bouwvlak.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' (1998)

Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan in 1998 is op deze locatie de zelfstandige agrarische bedrijfsvoering gestopt. Zo zijn hier inmiddels twee reguliere woningen legaal aanwezig. In de vastgestelde planherziening van 2013 waren deze woningen ook als zodanig opgenomen. Door de uitspraak van de Raad van State uit 2015 zijn deze woonbestemmingen echter vernietigd. Herstel van deze regeling heeft om diverse redenen tot op heden nog niet plaatsgevonden. In voorliggend bestemmingplan wordt het vernietigde plan gesteld zoals opgedragen door de Raad van State en met inachtneming van de huidige situatie.

1.4 Opzet van de toelichting

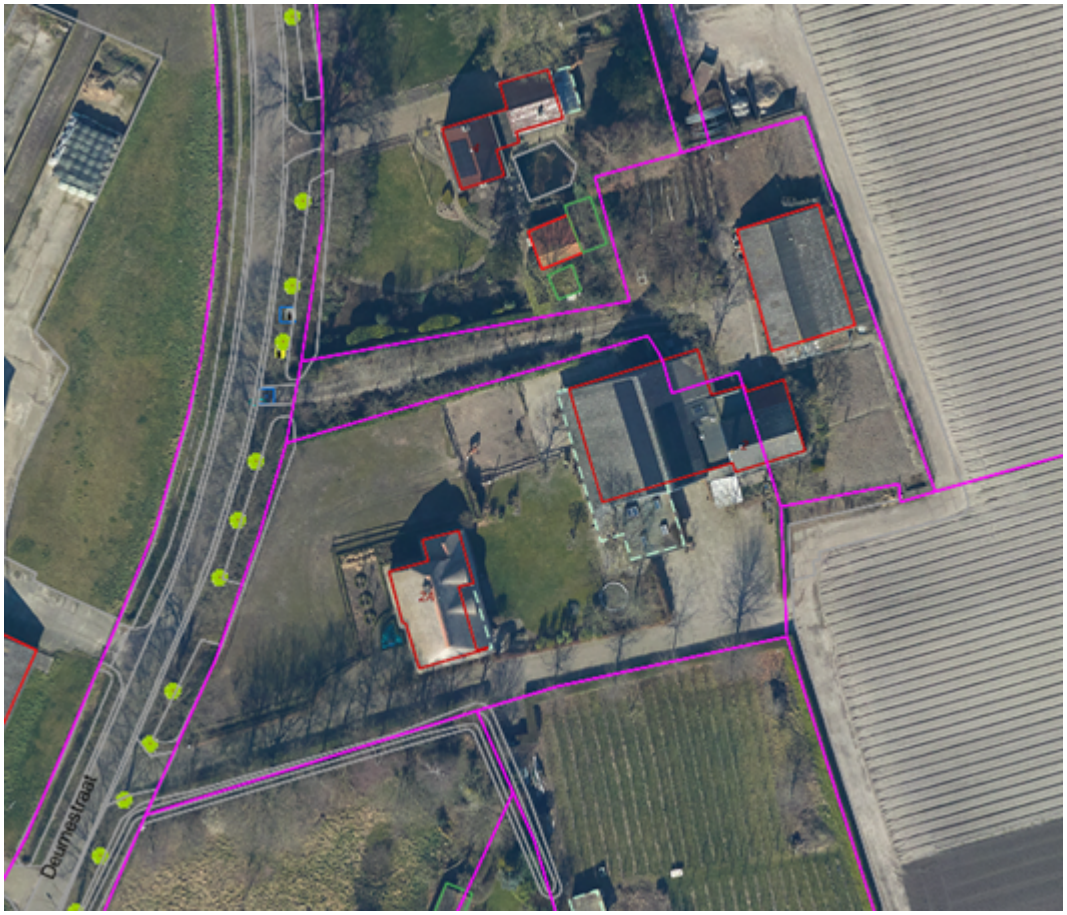
In deze toelichting worden de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan 'Deurnestraat 2en 2A' weergegeven. De bestaande situatie en de herontwikkeling worden beschreven in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de actuele en relevante beleidskaders, doelstellingen en wet- en regelgeving van het rijk, de provincie en de gemeente. Diverse mogelijke randvoorwaarden zoals bijvoorbeeld archeologie, geluidhinder, bodemverontreiniging, water en economische uitvoerbaarheid, komen aan bod in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op het juridische deel van het bestemmingsplan, de planregels en planverbeelding. Hoofdstuk 6 heeft betrekking op de maatschappelijke toetsing, het overleg zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening en de verdere planprocedure met mogelijke zienswijzen en beroepen.

Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie

Voor het formuleren van beleid en het opstellen van het bestemmingsplan is het van belang dat de bestaande situatie goed in beeld wordt gebracht. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk aandacht besteed aan de toekomstige situatie in het plangebied.

2.1 Bestaande situatie

Op de locatie Deurnestraat 2 en 2A zijn twee woningen aanwezig. Op Deurnestraat 2, het oostelijke deel van het plangebied bevindt zich een halfvrijstaand bewoond woonhuis in de helft van een gesplitst pand. Ook staat hier een grote oude schuur met asbestverdachte dakbedekking. Dit perceel is in eigendom van de eigenaren van het naastgelegen Deurnestraat 4 en is volledig verhuurd aan derden.
Op Deurnestraat 2A, het westelijk deel van het plangebied, staat een vrijstaande bewoonde woning. Ook staat hier een schuur die voor opslag voor het agrarisch bedrijf van de Molenaarsstraat 3 wordt gebruikt (onderdeel van dezelfde agrarische bedrijfsvoering). Verder is hier een voormalige woning (zijnde de (andere) helft van de woning van huisnummer 2) waarin huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten (seizoenarbeiders) plaatsvindt.



Luchtfoto plangebied

2.2 Toekomstige situatie

Op deze locaties vindt feitelijk geen nieuwe ontwikkeling plaats. Het voorliggende plan regelt het herstellen van het vernietigde plan. Hierbij wordt de huidige legale situatie geregeld, waarbij ook de uitspraak van de Raad van State uit 2015 meegenomen wordt.
In dit plan worden dan ook de twee aanwezige woningen positief bestemd. De hoeveelheid toegestane bijgebouwen wordt voor beide percelen afgestemd op de oppervlakte van de huidige aanwezige bijgebouwen. Daarnaast wordt voor nummer 2A ook het agrarische medegebruik specifiek geregeld, in overeenstemming

met de gerechtelijke uitspraak uit 2015. Ook de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten in de oude woning op het perceel van nummer 2A wordt in dit plan bestemd conform de verleende vergunning hiervoor.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsdoelstellingen van rijk, provincie en gemeente die van belang zijn voor het bestemmingsplan 'Deurnestraat 2 en 2A'.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Wet ruimtelijke ordening

Een van de uitgangspunten van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een centrale rol voor actuele bestemmingsplannen voor het hele grondgebied van een gemeente. In de Wro wordt uitgegaan van actuele bestemmingsplannen. Het voorliggende plangebied is de enige locatie van het bestemmingsplan Buitengebied uit 1998 die nog geldend is in de gemeente Etten-Leur. Met dit bestemmingsplan is dat oude plan geheel herzien en kent het buitengebied weer een meer actuele planologische regeling.
Het bestemmingsplan Deurnestraat 2 en 2A' is opgesteld conform de Wro. Dit betekent dat de planverbeelding en de planregels zijn opgesteld volgens de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. Daarnaast wordt er voldaan aan de verplichting om een digitaal gecodeerd plan aan te leveren conform het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO 2012).

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ‘Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig’ vastgesteld. De SVIR vormt de nieuwe rijks-structuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto ‘decentraal wat kan, centraal wat moet’, over aan provincies en gemeenten. Eerdere afspraken over verstedelijking zoals binnenstedelijk bouwen laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een ‘ladder’ voor duurzame verstedelijking die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Daarbij is het uitgangspunt dat toenemende ruimtebehoefte in beginsel wordt opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op deze manier kan verder ruimtebeslag elders zo veel mogelijk worden voorkomen.

Voorliggend plan zorgt voor een positieve regeling voor een bestaande situatie. Er is hier geen sprake van toename van het aantal woning of bedrijvigheid. Er is dan ook geen sprake van strijdigheid met de ladder voor duurzame verstedelijking of ander landelijk beleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 2018

Op 14 december 2018 stelde Provinciale Staten van Noord-Brabant de Brabantse Omgevingsvisie vast. De omgevingsvisie is opgesteld volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet, welke in 2022 in werking zal treden. De Brabantse Omgevingsvisie beschrijft de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Er wordt vanuit meerdere invalshoeken gekeken naar een ontwikkeling door de provincie:

- Een 'diepe' manier van kijken: niet alleen kijken naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar de dynamiek en randvoorwaarden betrekken die de onderste lagen meegeven. Kijken op verschillende schaalniveaus en actief benutten van de factor tijd. Hierbij ook kijken naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek.
- Een 'ronde' manier van kijken: niet sectoraal kijken, maar combineren van opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Kijken vanuit een gebiedsgerichte insteek, naar een balans tussen people, planet en profit.

- Een 'brede' manier van kijken: niet kijken vanuit één gezichtspunt, maar het betrekken van veel partijen, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

In de omgevingsvisie is één basisopgave benoemd: het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast zijn er vier hoofdopgaven benoemd:
- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan Brabant als slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De omgevingsvisie gaat over de hele fysieke leefomgeving, heeft een integraal karakter en bevat geen sectorale beleidsdoelen. Concrete doelen voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit staan nog in de bestaande plannen van de provincie, bijvoorbeeld in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en het provinciale verkeers- en vervoersplan.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft als direct geldend toetsingskader (onder meer) de Interim Omgevingsverordening (IOV). In de IOV is deze locatie aangemerkt als 'Landelijk gebied' – 'Gemengd landelijk gebied' met de aanduidingen 'norm wateroverlast buiten stedelijk gebied' en 'normen wateroverlast'.
De regels voor 'Wonen in Landelijk gebied' staan in artikel 3.68 en 3.69 van de IOV. Ter plaatse worden de bestaande woningen positief bestemd en komen geen nieuwe woningen. De op het perceel resterende bijgebouwen (< 500 m2) worden voornamelijk gebruikt worden ten behoeve van de woonfunctie. Er vindt geen toename van het aantal woningen of van de aanwezige bebouwing plaats.
Op de locatie van Deurnestraat 2A wordt daarnaast het (historische) medegebruik ten behoeve van het bijbehorende agrarische bedrijf aan de Molenaarsstraat 3 positief bestemd. Ook de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten voor dit bedrijf vindt in een bestaand gebouw op dit perceel plaats. Dit zijn soorten gebruik die passend zijn in het buitengebied.
Voorliggend plan voldoet dan ook aan het meest recente provinciale beleid.

In overeenstemming met regionale afspraken voor woningbouw:
Er worden met dit plan geen nieuwe woningen toegevoegd, dus is er geen strijdigheid met de woningbouwafspraken.

In overeenstemming met de regionale afspraken mbt kwaliteitsverbetering van het landschap:
Dit plan gaat over het planologisch regelen van een bestaande situatie. Het bestaande gebruik en de bestaande bebouwing blijft in stand en verandert niet met dit plan. Deze ruimtelijke ontwikkeling heeft dan ook geen landschappelijke invloed. Dit plan is volgens het regionale afsprakenkader over kwaliteitsverbetering van het landschap dan ook een categorie 1 ontwikkeling 'ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist'.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Etten-Leur

Omgevingsvisie Etten-Leur

Op 11 juli 2022 is de Omgevingsvisie Etten-Leur vastgesteld. Samen met inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en andere partners schetst de gemeente de kaders die belangrijk zijn voor de fysieke leefomgeving. De visie vormt de basis voor de invulling van de andere instrumenten van de Omgevingswet: programma's, het omgevingsplan en omgevings-vergunningen. Het accent in de Omgevingsvisie Etten-Leur ligt op de periode tot 2030. Soms wordt verder gekeken, zoals op het gebied van wonen en infrastructuur. Maar de ervaring leert dat zelfs voor een periode van tien jaren de ontwikkelingen niet te voorspellen zijn. Innovaties kunnen bijvoorbeeld tot andere inzichten leiden. Tussentijdse aanpassing van het beleid is dan wenselijk.
In de Omgevingsvisie Etten-Leur heeft de gemeente vijf ambities geformuleerd:

1. Iedereen kan meedoen
   De gemeente zet in op een passend woningaanbod, voldoende werkgelegenheid en een breed pakket aan voorzieningen. Dit stelt inwoners in staat om elkaar te ontmoeten en bevordert de sociale cohesie.
2. Behoud en versterking basiskwaliteit leefomgeving
   Etten-Leur gaat voor het behoud en versterken van landschappelijke, cultuurhistorische en aardkundige structuren en elementen in het buitengebied en stedelijk gebied. Wel gaat er sprake zijn van meer functiemenging naar aanleiding van klimaatverandering. Deze opgaven leiden tot nieuwe landschappen waarbij er rekening wordt gehouden met bestaande waarden.
3. Zorg voor de leefbaarheid en gezondheid
   De gemeente streeft naar een dusdanige kwaliteit van bodem, (grond)water en lucht dat er een geschikte basis is voor de gezondheid, landbouw, natuur en recreatie. Voor een goede leefbaarheid en gezonde leefomgeving is het tevens belangrijk dat hinder en overlast ten gevolge van geluid, geur, licht en trillingen worden beperkt. Etten-Leur kent geen grote knelpunten op deze gebieden, maar innovaties kunnen zorgen voor nog betere omstandigheden.
4. Bevorderen van een goede bereikbaarheid
   De gemeente Etten-Leur wil inzetten op zowel doorstroming van autoverkeer als een goed fietsen wandelnetwerk en openbaar vervoer. De huidige infrastructuur wordt samen met inwoners en ondernemers uitgebouwd naar een slim en duurzaam mobiliteitssyteem. Er is tevens ruimte voor nieuwe innovaties en initiatieven om uitstoot van broeikasgassen te verminderen en de luchtkwaliteit te verbeteren.
5. Inzetten op duurzaamheid en innovatie
   De gemeente Etten-Leur wil duurzaam ontwikkelen. Initiatieven op alle fronten worden gestimuleerd mits de initiatieven leiden tot meerwaarde, bijdragen aan de duurzaamheidsopgave en verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Op het gebied van de energiestrategie wordt de koers gebaseerd op regionale afspraken voor 2030 waarbinnen elke gemeente haar bijdrage levert in het totaal.

Buiten deze ambities onderscheidt de gemeente verschillende gebieden: de woongebieden, het buitengebied, het centrumgebied en de werkgebieden. Ieder gebied kent andere kwaliteiten, activiteiten en een andere verschijningsvorm. Op basis van trends en opgaven geeft de gemeente in een gebiedsgerichte benadering aan wat de koers is voor de toekomst. Voor het gebied ‘woongebied’ zijn zeven speerpunten geformuleerd:

1. Beschermen en behouden groen stedelijk karakter
2. Behoud, versterken en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad
3. Verbreden woningaanbod in bestaande wijken
4. Wijk- en winkelbuurtcentra zijn plek voor ontmoeting
5. Onderwijs, spel, sport en andere maatschappelijke voorzieningen
6. Zorgvriendelijke wijken
7. Gezonde wijken met een goede omgevingskwaliteit

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is in de Omgevingsvisie Etten-Leur aangeduid als ‘Buitengebied’. In het buitengebied moet een goede balans tussen de mens, leefomgeving en de economie aanwezig zijn. Ook moet de landschappelijke identiteit én ecologische structuur en verscheidenheid behouden en versterkt worden.
Dit bestemmingsplan regelt twee bestaande woningen planologisch. Daarbij worden bij één van die woningen ook enkele ondergeschikte agrarische functies toegestaan. Hierdoor wordt een goede mengvorm van wonen met agrarische activiteit geregeld. Ook blijven alle bestaande karakterieken van de locatie hiermee behoeden. Deze regeling is dan ook passend binnen de uitgangspunten voor het buitengebied, zoals opgenomen in de omgevingsvisie. Zoals in hoofdstuk 4 te lezen is, wordt voldaan aan de (wettelijke) normen voor alle milieuaspecten.
Gelet hierop wordt geconcludeerd dat de planontwikkeling past in de Omgevingsvisie.

3.4 Conclusie

Het bestemmingsplan 'Deurnestraat 2 en 2A' is opgesteld conform de landelijke standaarden voor digitaal raadpleegbare bestemmingsplannen. Er kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan past binnen het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid.

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 het plangebied 'Deurnestraat 2 en 2A'.

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk komen de onderwerpen met betrekking tot de kwaliteit van de leefomgeving aan de orde die van belang zijn voor het plangebied 'Deurnestraat 2 en 2A'.

Luchtkwaliteit:
Er worden geen woningen toegevoegd. De bestaande woningen en (ondergeschikte) bedrijfsmatige activiteiten worden positief bestemd. 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:
Dit bestemmingsplan maakt geen extra woning of andere geluidsgevoelige functies mogelijk. De wet geluidhinder is niet aan de orde voor dit plan.

Bedrijven- en milieuzonering:
De afstand tussen de woningen en de dichtstbijzijnde bedrijfsmatige activiteit is circa 42 meter, tussen de woning op nummer 2A en het agrarische bedrijf (veehouderij) op Attelakenseweg 7. Dit bedrijf heeft een aanduiding voor een ‘grondgebonden veehouderij’. Sinds 2019 wordt op dit bedrijf echter al geen vee meer gehouden. Inmiddels is de agrarische activiteit op deze locatie zelfs helemaal beëindigd. Een ander agrarische bedrijf in de omgeving is een landbouwbedrijf aan de Molenaarsstraat 3 op meer dan 100 meter van het plangebied.
De richtafstand tussen een veehouderij en gevoelige bestemmingen bedraagt minimaal 100 meter. Het betreft hier echter een reeds bestaande situatie, waarbij de (theoretische) bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf afgestemd moet worden op deze al aanwezige woning. De afstand tussen de betreffende woonbestemming en het agrarische bedrijf wordt ook niet kleiner door voorliggende regeling.
Op Deurnestraat 2A vindt ondergeschikte opslag ten behoeve van het agrarische bedrijf aan de Molenaarsstraat 3 plaats. Dit gebruik zal ook in dit plan specifiek bestemd worden binnen dat perceel. Dit gebruik kent minimale milieuhinder en zal, mede door de onderlinge afstand en de afscherming door de huisvesting van de tijdelijke arbeidsmigranten gelegen tussen de opslag en de woning, dan ook geen overlast voor de woning op nummer 2 met zich meebrengen. Ook worden in dit bijgebouw hobbymatig paarden gehouden. In de voormalige woning op nummer 2A, direct grenzend aan nummer 2, vindt huisvesting van tijdelijke medewerkers plaats. Deze activiteiten kennen geen specifieke hinder ten aanzien van een woning van derden in het buitengebied.
De twee bestaande woningen gelden in de huidige situatie ook al als maatgevend voor de omliggende bedrijven. Voorliggend bestemmingsplan verandert hier niets aan. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.

Bodemkwaliteit:
Voorliggend plan betreft een twee bestaande woningen die planologisch positief geregeld gaan worden. Deze woningen worden 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 eerst land- en tuinbouw, daarna wonen, geen aanwijzingen dat er sprake is van bodemverontreiniging. Voor voorliggende ruimtelijke procedure is dit aspect geen belemmering.

Archeologie:
Het perceel ligt bijna geheel in een gebied met 'Waarde - Archeologie 4' (artikel 29 van het bestemmingsplan 'partiële herziening Buitengebied'). Bij bodemingrepen waarbij het daadwerkelijk te verstoren gebied groter is dan 50.000 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.
De uiterste noordoostelijke punt van het perceel van nummer 2 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 verbonden aan een omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen of slopen van bebouwing. Met voorliggend plan worden er ook geen bodemingrepen voorgesteld of gepland, aangezien dit plan uitsluitend over het planologisch regelen van een bestaande situatie gaat. Nader archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

Mochten er tijdens eventuele bouw- of andere werkzaamheden 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:

Toetsingskader
In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant
Het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 (PMWP) van 30 augustus 2016 is het geldende plan. Het PMWP is de structuurvisie voor o.a. het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PMWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Beleid waterschap Brabantse Delta
Waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de beheergebied op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer - waaronder grondwater - heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerplan 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 liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere 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’.

Waterbeheerprogramma Klimaatbestendig en veerkrachtig waterschap 2022-2027
Het waterschap streeft naar een samenhang tussen wateropgaven en andere opgaven in de samenleving en leefomgeving. Om dit te kunnen bereiken zijn er zes beleidskeuzes opgezet. Aan de hand van de beleidskeuzes wordt de strategie voor waterveiligheid, gezond water, voldoende water, vaarwegen en waterketen uitgewerkt.
De zes beleidskeuzes zijn:
1. Water als drager voor een vitale regio;
2. Evenwicht in het water- en bodemsysteem;
3. We werken samen;
4. We werken duurzaam;
5. We werken veerkrachtig en vernieuwend;
6. We prioriteren op basis van verplichtingen en mogelijkheden.

Toetsing
Huidige situatie
Het plangebied ligt in het buitengebied aan oostzijde van de gemeente Etten-Leur, in agrarisch gebied. Op de locatie zijn momenteel twee reguliere woningen aanwezig met enkele schuren en beperkte erfverhardingen.

Oppervlaktewater
In het plangebied leggen geen waterlopen. Ten westen van de woning op nummer 2A is wel een B-waterloop gelegen. Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van A-waterlopen of waterkeringen. Op onderstaand figuur is een uitsnede van de legger weergegeven.



Figuur: Uitsnede legger

Keur
Bij de Keur hoort een kaart voor beschermde gebieden. In een beschermd gebied kunnen hogere eisen gelden om verdroging te voorkomen. Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid (> 200 meter) van dergelijke gebieden.

Toekomstige situatie
Voorliggend plan houdt uitsluitend het planologisch vastleggen van de bestaande situatie in. Hierbij worden de twee bestaande woningen inclusief bijgebouwen positief bestemd. Ook worden de bestaande ondergeschikte activiteiten ten behoeve van het bedrijf aan de Molenaarsstraat 3 vastgelegd. Het plan voorziet niet in extra bebouwing of verharding.
Er zullen geen wijzigingen aangebracht worden aan kavelsloten in of direct rond het plangebied.
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.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat het aspect water geen belemmeringen oplevert voor onderhavig bestemmingsplan.

Natuur:
Voorliggend plan omvat uitsluitend het planologisch vastleggen van de bestaande woningen met bijhorende gebouwen en ondergeschikte nevenfuncties in het plangebied. Bij eventuele werkzaamheden in het plangebied zal apart een vergunning- aangevraagd moeten worden en mogen uiteraard geen natuurwaarden aangetast worden. Natuurlijk moet ook aan de zorgplicht van de Wet Natuurbescherming voldaan worden bij activiteiten in het plangebied.
Aangezien voorliggend plan geen wijzigingen omvat ten opzichte van de feitelijk vergunde situatie, heeft voorliggend plan ook geen gevolgen op het gebied van stikstof en dus ook geen mogelijke effecten op omliggende natuur.
Voorliggend plan heeft dan ook geen negatieve invloed op flora dan wel fauna.

Externe veiligheid:
In de omgeving van de percelen Deurnestraat 2 en 2A zijn geen risico-objecten gelegen. Het voorliggende wijzigingsplan heeft dan ook geen gevolgen op het vlak van externe veiligheid.

Besluit milieueffectrapportage
Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer) bepaalt voor een groot aantal activiteiten of een milieueffectrapportage of een vormvrije m.e.r-beoordeling moet worden gemaakt. Dit hangt onder meer af van de omvang en aard van de activiteit, de ruimtelijke context, de kwetsbaarheid van het gebied en de cumulatie met de omgeving.

Het bestemmingsplan 'Deurnestraat 2 en 2A' zorgt voor een passende planologische regeling voor de twee bestaande reguliere woningen met bijbehorende bijgebouwen en ondergeschikte activiteiten. Het betreft hier geen activiteiten die genoemd worden op de D-lijst van het Besluit mer. Het plan heeft daarnaast ook geen gevolgen voor het milieu, zoals hiervoor ook omschreven in de plantoelichting.
Voorliggend plan voldoet dan ook aan deze regelgeving en nadere besluitvorming hiervoor is dan ook niet aan de orde.

Economische uitvoerbaarheid:
Voorliggend plan is niet grondexploitatieplanplichtig zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro. Een exploitatieplan of anterieure overeenkomst is dan ook niet nodig. Verder zijn er geen kosten aan voorliggend plan verbonden. 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 positieve bestemming van de twee bestaande woningen 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 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen zoals aangegeven op bijgaande verbeelding. Daarnaast is de planherziening ruimtelijk aanvaardbaar en is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Hoofdstuk 5 Beschrijving van het plan

5.1 Planvorm

Dit bestemmingsplan bevat het planologisch-juridisch instrumentarium voor het regelen van de twee bestaande woningen aan de locaties Deurnestraat 2 en 2A. De bestaande oppervlakte aan bijgebouwen is hierbij specifiek aangeduid, aangezien deze boven de 200 m2 uitgaat die als basislijn geldt in het buitengebied. Daarnaast zijn bij de woning op nummer 2A specifieke regelingen opgenomen om de ondergeschikte agrarische opslag en huisvesting van seizoenarbeiders ten behoeve van het agrarisch bedrijf aan de Molenaarsstraat 3 te regelen.
De planopzet kent het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied als basis. Hierbij is voor de specifieke regelingen ten behoeve van het elders gelegen agrarische bedrijf specifieke regels toegevoegd. Ook is hierbij een gedetailleerde planverbeelding opgesteld waarop de basisbestemming en specifieke gebruiksmogelijkheden aangeduid zijn. Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012.

Het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de planverbeelding met planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting. Deze heeft als zodanig geen rechtskracht. De planregels zijn opgebouwd uit inleidende regels (hoofdstuk 1), bestemmingsregels (hoofdstuk 2), algemene regels (hoofdstuk 3) en overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

5.2 Toelichting op de bestemmingen

<u>Algemeen</u>
Voor een algemene toelichting op de begrippen en planregels voor de hoofdbestemmingen wordt verwezen naar het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied, dat als basis voor de planregels van dit-bestemmingsplan geldt en waarnaar ook juridisch verwezen wordt in de planregels.

Het plangebied heeft een woonbestemming, conform het huidige feitelijke en legale gebruik van dit plangebied.

Hierna wordt ingegaan op enkele voor voorliggend plan specifieke regels.

Aanduiding ondergeschikte agrarische opslag (artikel 3.1)
Op de locatie Deurnestraat 2A vindt nog agrarische opslag plaats ten behoeve van het agrarisch bedrijf aan de Molenaarsstraat 3. Deze opslag is ontstaan uit de historische situatie ter plaatse. In de uitspraak van de Raad van State uit 2015 over deze locatie was de eis deze agrarische opslag in het bestemmingsplan voor deze locatie te regelen. Deze opslag is in de planregels specifiek gekoppeld aan dit bedrijf op de Molenaarsstraat 3. Als dit agrarisch bedrijf beëindigd wordt, kan deze agrarische opslag ook niet meer uitgeoefend worden en kan deze bebouwing uitsluitend nog ten behoeve van wonen gebruikt worden.

Aanduiding huisvesting seizoenarbeiders (artikel 3.2)
In de voormalige woning op de locatie Deurnestraat 2A vindt de huisvesting van seizoenarbeiders plaats. Deze huisvesting is eveneens ten behoeve van het agrarische bedrijf op de Molenaarsstraat 3. Hiervoor hebben de eigenaren in 2023 een vergunning verkregen. Deze huisvesting is in de planregels specifiek gekoppeld aan het bedrijf op de Molenaarsstraat 3. Als dit agrarisch bedrijf beëindigd wordt, kan deze huisvesting ook niet meer uitgeoefend worden en kan deze bebouwing uitsluitend nog als bijgebouw ten behoeve van de woning op Deurnestraat 2A gebruikt worden.

Aanduiding oppervlakte bijgebouwen (artikel 4)
Beide woningen hebben een bestaande oppervlakte aan bijgebouwen die groter is dan de in het buitengebied standaard opgenomen maat van 200 m2. De huidige oppervlakte aan bijgebouwen is daarbij als maximale maat opgenomen en per perceel specifiek vastgelegd in de planregeling.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 5)
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 omgevings-vergunning 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 6)
Deze regel verwijst naar de naam van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke toetsing en overleg

6.1 Maatschappelijke toetsing

Voorliggend plan betreft het planologisch vastleggen van de feitelijk aanwezige legale situatie in het plangebied. De grondeigenaren zijn vooraf geïnformeerd over dit bestemmingsplan en de regeling hierin. Zij hebben aangegeven hiermee te kunnen instemmen. Voor de omgeving treden feitelijk geen wijzigingen op. Er vindt dan ook verder geen actieve participatie plaats in de vorm van keukentafelgesprekken of informatiebijeenkomsten.

Gelet op het ontbreken van ruimtelijke impact van het bestemmingsplan op de omgeving wordt er geen separaat voorontwerp bestemmingsplan gemaakt en ter inzage gelegd. De procedure start met de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan.

6.2 Vooroverleg

Over het concept bestemmingsplan 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 1 november 2023) is dat in dit geval aan de orde. Dit formulier is bijgevoegd als bijlage 1 bij deze toelichting.
Het Waterschap heeft per mail van 22 november 2023 laten weten een positief wateradvies te geven. Dit wateradvies is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

6.3 Zienswijzen

Het voorliggende ontwerp bestemmingsplan is bekend gemaakt in de Etten-Leurse Bode van 6 december 2023. Gedurende de periode van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024 heeft het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen in het gemeentelijk informatiecentrum en is geplaatst op de gemeentelijke website, het gemeenteblad 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 ontwerpwijzigingsplan.

6.4 Beroepstermijn

Er zijn bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen inhoudelijke wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het vastgestelde bestemmingsplan voor 6 weken ter inzage gelegen voor het indienen van beroep en/of een voorlopige voorziening.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1: Vooroverleg Provincie

Bijlage 2: Vooroverlegreactie Waterschap



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

Herbouw

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

Kwaliteitsverbetering van het landschap is niet van toepassing

Verder >>

Plangegevens

Plannaam	Deurnestraat 2 en 2a
Plan_IDN (conform IMRO2008)	NL.IMRO.0777.0192DEURNESTR2EN2A-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:

Gemengd Landelijk Gebied

- (bedrijfs)Wonen - Burgerwoning - Bestaande woning - Herbouw

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

- Kwaliteitsverbetering van het landschap is niet van toepassing.

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 01-11-2023

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

☑

Dit formulier is verstuurd op 01-11-2023

Kiram Kegel

Van: Castricum, Kris <k.castricum@brabantsedelta.nl>
Verzonden: woensdag 22 november 2023 11:29
Aan: Kiram Kegel
Onderwerp: RE: Vooroverleg bestemmingsplan 'Deurnestraat 2 en 2A' Etten-Leur

Beste Kiram,

Hierbij stuur ik je een positief advies op het BP Deurnestraat 2 en 2a te Etten-Leur.

Bij vragen hierover, hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

Kris Castricum
Senior plantoetser/vergunningverlener
Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH)

Waterschap Brabantse Delta

T: +31 76 564 1153
E: k.castricum@brabantsedelta.nl
W: www.brabantsedelta.nl

Bouvignelaan 5 | 4836 AA Breda | Postbus 5520 | 4801 DZ Breda

---

Van: Kiram Kegel <Kiram.Kegel@etten-leur.nl>
Verzonden: woensdag 1 november 2023 12:39
Aan: Vergunningen waterschap Brabantse Delta <vergunningen@brabantsedelta.nl>
Onderwerp: Vooroverleg bestemmingsplan 'Deurnestraat 2 en 2A' Etten-Leur

Beste mensen,

Via deze weg wil ik jullie verzoeken in het kader van het vooroverleg jullie reactie te geven op een bestemmingsplan ‘Deurnestraat 2 en 2A’. Het betreft een plan voor vastleggen van een volledig bestaande situatie aan de Deurnestraat 2 en 2A om te voldoen aan een uitspraak uit 2015 van de Raad van State. Dit plan maakt dan ook geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.
Het voorontwerp plan is bijgevoegd aan deze mail.

Kunnen jullie binnen 6 weken, maar bij voorkeur eerder, jullie reactie op dit plan geven?
Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

Kiram Kegel | Adviseur ruimtelijke ordening
Gemeente Etten-Leur
Email | Kiram.Kegel@etten-leur.nl
Telefoon | 14076 | 076 – 502 4017 | 06 – 2510 5548
Postadres | Postbus 10100 | 4870 GA Etten-Leur
Internet | www.etten-leur.nl

ETTEN LEUR

Aanwezigheid:
Maandag – hele dag
Dinsdag – hele dag
Woensdag – ochtend
Donderdag – hele dag

Deze e-mail is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Gemeente Etten-Leur sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzending This e-mail is intended exclusively for the addressee(s), and may not be passed on to, or made available for use by any person other than the addressee(s) Gemeente Etten-Leur rules out any and every liability resulting from any electronic transmission.

Regels Deurnestraat 2 en 2a

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 2
Artikel 1 Algemene bepaling 2
Artikel 2 Begrippen 2
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 3
Artikel 3 Specifieke gebruiksregels 3
Artikel 4 sloop- en bonusregeling 3
Hoofdstuk 3 Algemene regels 4
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 5
Artikel 5 Overgangsregels 5
Artikel 6 Slotregel 5

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Algemene bepaling

Op dit bestemmingsplan ‘Deurnestraat 2 en 2A’ 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).
Dit met inachtneming van de aanpassingen zoals beschreven in artikelen 2 tot en met 6.

Artikel 2 Begrippen

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

2.2 ondergrond
de informatie die gebruikt is om de geometrische planobjecten te bepalen als vervat in het bestand NL.IMRO.0777.0192DEURNESTR2EN2A-3001.

2.3 plan
Het bestemmingsplan 'Deurnestraat 2 en 2A' met identificatienummer NL.IMRO.0777.0192DEURNESTR2EN2A-3001 van de gemeente Etten-Leur.

2.4 verbeelding
de digitale weergave van het bestemmingsplan ‘Deurnestraat 2 en 2A’, gewaarmerkt als NL.IMRO.0777.0192DEURNESTR2EN2A-3001 en elektronisch beschikbaar gesteld op de daarvoor aangewezen landelijke voorziening.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Conform het bepaalde in artikel 1 zijn de bestemmingsregels 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 2' en 'Waarde- Archeologie 4' 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' specifieke gebruiksregels voor agrarische opslag en huisvesting van seizoenarbeiders en regels ten aanzien van de sloop- en bonusregeling toegevoegd worden.

Artikel 3 Specifieke gebruiksregels

3.1. Agrarische opslag
De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – agrarische opslag' mag tevens worden gebruikt ten behoeve van de agrarische opslag uitsluitend ten behoeve van het agrarische bedrijf op de Molenaarsstraat 3 in Etten-Leur.

3.2. Huisvesting seizoenarbeiders
De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – huisvesting seizoenarbeiders' mogen tevens worden gebruikt voor de huisvesting van seizoenarbeiders uitsluitend ten behoeve van het agrarisch bedrijf op de Molenaarsstraat 3 in Etten-Leur.

Artikel 4 sloop- en bonusregeling

In verband met de maximaal toelaatbare oppervlakte aan bijgebouwen, geldt daar waar aangeduid 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 5 Overgangsregels

5.1 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 omgevings-vergunning 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.

5.2 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.

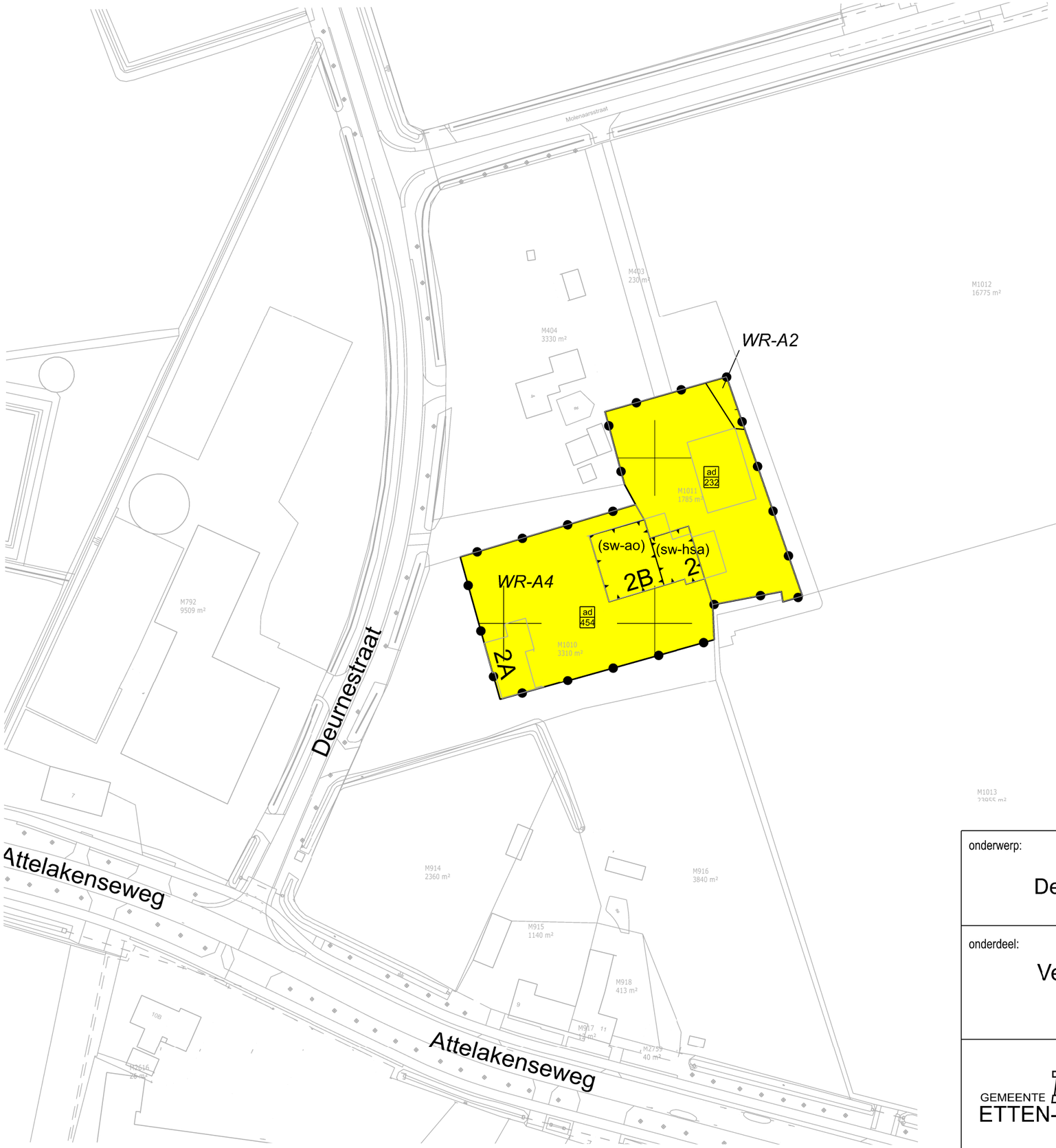
c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

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, Hoevenseweg 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 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Planregels van het bestemmingsplan 'Deurnestraat 2 en 2A'.



Plangebied

Plangebiedgrens

Bestemmingen

W — Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A2 — Waarde - Archeologie 2

WR-A4 — Waarde - Archeologie 4

Functieaanduidingen

(sw-ao) — specifieke vorm van wonen - agrarische opslag

(sw-hsa) — specifieke vorm van wonen - huisvesting seizoensarbeiders

Maatvoeringaanduidingen

maatvoeringsvlak

ad / J — other: sloop- en bonusregeling (m2)

onderwerp:

Deurnestraat 2 en 2A

onderdeel:

Verbeelding

schaal : 1 : 1000

datum : Februari 2024

get.: M.Kips gez.:

gewijz.:

GEMEENTE ETTEN-LEUR

ROOSENDAALSEWEG 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

NL.IMRO.0777.0192DEURNESTR2EN2A-3001